

**STATUTS DE COPROPRIETE REGISSANT
L'ASSOCIATION GENERALE DES PROPRIETAIRES ET
COPROPRIETAIRES
DU GROUPE D'IMMEUBLES DENOMME "PORT DU BON DIEU" SIS A 5000
NAMUR, AVENUE ALBERT 1^{er} ET RUE DU QUAI, EGALEMENT DENOMME
« LE SITE »**

Siège social : Avenue Albert 1^{er} 20, 5000 Namur

ANNEXES :

1. Le permis unique et ses annexes, à savoir 1. Le plan cadastral ; 2. Le plan de démolition ; 3. Le plan du sous-sol ; 4. 5 plans des étages 1 à 5 ; 5. Le plan de sous-toiture et le plan de toiture ; 6. 2 plans d'implantation ; 7. Les prescriptions et mesures de sécurité générales lors de travaux à proximité des installations de transports de Fluxys ;
2. Le rapport de l'architecte relatif à la répartition des quotités dans les parties communes générales (variante 1 et variante 2) ;
3. Le plan qui sera annexé à la demande de permis dans la 2^{ème} variante du projet immobilier ;
4. Les plans de division de chaque noyau, comprenant également le plan des emprises et servitudes de surplomb afférents à chacun de ces noyaux, ainsi que le plan de division des parties de terrain non intégrées dans les terrains d'assiette des noyaux (variante 1 et variante 2) ;
5. Le plan figurant la partie du terrain à rétrocéder au pouvoir public (variante 1 et variante 2).



L'AN DEUX MILLE DOUZE,

Le cinq décembre,

Devant Nous, **Pierre-Yves ERNEUX**, Notaire résidant à Namur,

En l'Etude, à Namur, rue Godefroid, 26,

COMPARAIT

La Société anonyme « **NAMUR WATERFRONT** », dont le siège social est établi à 1310 La Hulpe, Avenue Reine Astrid, 92, inscrite au Registre des personnes morales sous le numéro d'entreprise 0899.048.755 et assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro BE 899.048.755 ;

Société constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Louis-Philippe Marcelis, à Bruxelles, le vingt-sept juin deux mille huit, publié à l'Annexe au Moniteur belge du quinze juillet suivant sous le numéro 2008-07-15/0117882, et dont les statuts n'ont subi aucune modification à ce jour ;

Société ici représentée, en vertu de l'article 13 de ses statuts, par deux administrateurs agissant conjointement :

- Monsieur LERINCKX William, né à Halle, le vingt-sept janvier mil neuf cent septante-et un, domicilié à 2570 Duffel, Hoevelaan, 37 [710127-135-68] désigné à cette fonction aux termes de l'acte constitutif de la société dont question ci-dessus ;
- Monsieur HUYBENS Etienne, né à Etterbeek, le six avril mil neuf cent septante-cinq, domicilié à 1457 Nil St Vincent, rue Moulin Saint-Lambert, 8 [750406-149-13], désigné à cette fonction aux termes de l'assemblée générale ordinaire du 20 avril 2012, dont le procès-verbal a été publié à l'Annexe au Moniteur belge du 8 juin 2012 sous le numéro 2012-06-08/0102874.

Ci-après dénommée "la comparante"

[Signature]
1

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	2
MENTION LEGALE - AVERTISSEMENT	5
LEXIQUE	5
CHAPITRE 0 – EXPOSE PREALABLE	6
SECTION I – DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER et ORIGINE DE PROPRIETE	6
SECTION II – SERVITUDES ET CONDITIONS PARTICULIERES - TITRES ANTERIEURS	11
SECTION III – STATUT ADMINISTRATIF DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER (LE SITE)	166
SECTION IV – PERMIS UNIQUE	200
SECTION V – COMPLEXE IMMOBILIER « PORT DU BON DIEU »	222
CHAPITRE I – STATUT DU COMPLEXE IMMOBILIER « PORT DU BON DIEU »	22
Article 1 – Description de l'ensemble immobilier	22
Article 2 – Définition du statut réel	233
Article 3 – Définition du règlement d'ordre intérieur	233
Article 4 – Force obligatoire	233
Article 5 – Associations partielles	244
CHAPITRE II – DIVISION DU COMPLEXE IMMOBILIER - CHOSES PRIVATIVES ET CHOSES COMMUNES	24
SECTION I – DIVISION DU COMPLEXE IMMOBILIER	255
Article 6 – Division du complexe immobilier « Port du Bon Dieu »	255
Article 7 – Organisation de la copropriété générale	277
Article 8 – Structure du complexe immobilier « Port du Bon Dieu »	31
Article 9 – Statut des zones non bâties du terrain	322
SECTION II – PARTIES COMMUNES GENERALES	32
Article 10 – Règle de principe	32
Article 11 – Parties communes générales – Définition	333
Article 12 – Répartition des quotités – Subdivision des lots	377
SECTION III – PARTIES PRIVATIVES	400
Article 13 – Description des dix (variante 2 : onze) lots privatifs ou noyau	400
Article 14 – Limites séparatives entre les lots	466
SECTION IV – SERVITUDES – RESERVES	466
Article 15 – Servitudes découlant de la division du complexe immobilier	466
Article 16 – Réserves – Modifications éventuelles à l'acte de base – Mandat	66
CHAPITRE III - REGLEMENT DE COPROPRIETE DE L'ASSOCIATION PRINCIPALE	677
SECTION I – EXPOSE GENERAL	677
Article 1 – Définition et portée	677
SECTION II – DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS	68
Article 2 – Distinction entre parties communes générales et parties privatives ou parties communes particulières propres à un lot	68
Article 3 – Destination	698
Article 4 – Jouissance	69
Article 5 – Limites de la jouissance	710
Article 6 – Modifications aux parties communes générales	744
SECTION III – TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN	754

Article 7 – Généralités	754
Article 8 – Genre de réparations et travaux	754
Article 9 – Réparations urgentes – Travaux nécessaires :	754
Article 10 – Réparations ou travaux non urgents	755
Article 11 – Servitudes relatives aux travaux	755
Article 12 – Nettoyage	766
Article 13 – Jardins	766

SECTION IV – CHARGES ET RECETTES COMMUNES 776

SOUS-SECTION A – CHARGES 776

Article 14 – Enumération des charges	776
Article 15 – Répartition des charges communes générales	788
Article 16 – Gestion	79
Article 17 – Fonds de roulement -fonds de réserve	811
Article 18 – Indivision - Usufruit et sous-copropriété partielle portant sur un lot	822
Article 19 – Modification de la répartition des charges communes générales	822

SOUS-SECTION B – RECETTES 83

Article 20 – Recettes au profit des parties communes générales	83
--	----

SOUS-SECTION C – DECOMPTES ET RECUPERATION DE CHARGES COMMUNES A L'OCCASION DE LA MUTATION D'UN LOT PRIVATIF OU D'UNE ENTITE PRIVATIVE 835

Article 21 – Mutation de lots et entités privés	835
---	-----

SECTION V – ASSURANCES 865

Article 22 – Risques	865
Article 23 – Types d'assurances	866
Article 24 – Souscription des polices	89
Article 25 – Sinistres	89
Article 26 - Destruction et reconstruction	90
Article 27 – Encaissement des indemnités	921
Article 28 – Utilisation des indemnités	92

SECTION VI – SERVICE ET ADMINISTRATION 93

SOUS-SECTION A - ASSOCIATION PLENIERE DES PROPRIETAIRES ET COPROPRIETAIRES 93

Article 29 – Généralités	933
--------------------------	-----

SOUS-SECTION B – SYNDIC GENERAL 955

Article 30 – Syndic général - Désignation - Nomination.	955
Article 31 – Pouvoirs et attributions du Syndic général.	966
Article 32 – Responsabilité du Syndic général.	99
Article 33 – Pouvoirs de représentation du Syndic général.	99

SOUS-SECTION C – ASSEMBLEE GENERALE PLENIERE 99

Article 34 – Pouvoir de l'assemblée générale plénière	99
Article 35 – Composition de l'assemblée générale plénière	1000
Article 36 – Assemblée générale plénière ordinaire	1000
Article 37 – Convocations aux assemblées générales plénières	101
Article 38 – Ordre du jour de l'assemblée générale plénière	1011
Article 39 – Représentation aux assemblées générales plénières	102
Article 40 – Liste de présence	1032
Article 41 – Majorités	1033
Article 42 – Délibérations	1044
Article 43 – Quorum de présence	1044
Article 44 – Procès-verbaux	1054

SOUS-SECTION D – CONSEIL GENERAL DE COPROPRIETE 1055

Article 45 – Nomination	1055
-------------------------	------



Handwritten signature and the number 3.

Article 46 – Pouvoirs _____	1066
Article 47 – Délibérations _____	1066
SOUS-SECTION E – COMMISSAIRE AUX COMPTES _____	1076
Article 48 – Nomination - Mission _____	1076
SECTION VII– ACTIONS EN JUSTICE _____	1077
Article 49 – Actions en justice par l'association plénière _____	1077
Article 50 – Actions en justice par un propriétaire ou copropriétaire _____	1077
Article 51 – Actions en justice par un occupant _____	1088
Article 52 – Opposabilité Information _____	1088
Article 53 – Conciliation obligatoire préalable en cas de litige _____	1098
SECTION VIII— DISPOSITIONS GENERALES _____	10909
Article 54 - Renvoi au Code civil _____	10909
DISPOSITIONS FINALES _____	10909
DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE _____	109
FRAIS _____	10909
ELECTION DE DOMICILE _____	10909
CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL ET D'IDENTITE _____	10909
DESTINATION DES LIEUX _____	11009
PROJET _____	1100

MENTION LEGALE - AVERTISSEMENT

Le notaire soussigné a attiré l'attention de la comparante sur l'existence d'éventuels intérêts contradictoires ou engagements disproportionnés, et l'a avisée qu'il lui est loisible de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Il en est fait mention au présent acte, conformément à la loi.

LEXIQUE

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

- **Acte de base général** : le présent acte, contenant la division du complexe immobilier « Port du Bon Dieu » en différents lots ainsi que l'adoption des statuts de la copropriété de l'association générale des propriétaires et des copropriétaires du complexe immobilier « Port du Bon Dieu ».
- **Actes de base particuliers** : désigne les actes contenant adoption des statuts de la copropriété dotée d'une association partielle de copropriétaires dotée de la personnalité juridique, qui seront le cas échéant adoptés pour chacun des 10 (variante 2 : 11) lots.
- **Complexe immobilier "Port du Bon Dieu"** : désigne le projet de construction envisagé sur le site, de deux immeubles bâtis au sens de l'article 577-3 du Code civil et qui sera composé de dix (variante 2 : onze) parties d'immeubles (lots ou noyaux) indépendantes en ce compris un parking en sous-sol.
- **Copropriétaire** : désigne le titulaire d'un droit de propriété ou d'un autre droit réel portant sur une entité privative faisant partie d'un des lots ou noyaux du complexe immobilier « Port du Bon Dieu », lui-même placé sous le régime de la copropriété forcée organisée dans le cadre d'une sous-copropriété dotée d'une association partielle de copropriétaires.
- **Entité privative** : désigne dans un lot privatif placé lui-même sous un régime de sous-copropriété dotée d'une association partielle de copropriétaires, toute entité (appartement, espace commercial ou de bureaux, emplacement de parking et cavette) à laquelle est rattachée une certaine quotité de parties communes générales du complexe immobilier « Port du Bon Dieu » et une certaine quotité de parties communes particulières propres à ce lot privatif.
- **Infrastructures** : désigne l'ensemble des structures du complexe immobilier « Port du Bon Dieu », implantées dans le terrain et son sous-sol, tels que les piliers, poutres, dalles et autres éléments de structures qui soutiennent et assurent la stabilité de chaque bâtiment, et qui constitueront toutes des parties communes générales du complexe immobilier « Port du Bon Dieu ».
- **Lot privatif (ou Noyau)** : désigne l'un des 10 (variante 2 : 11) lots nés de la division du site, suite à la signature du présent acte et composant le complexe immobilier « Port du Bon Dieu », eux-mêmes susceptibles d'être placés sous un régime de sous-copropriété dotée d'une association partielle de copropriétaires, par opposition ou en rapport à une entité privative telle que définie ci-avant.
- **Parties communes générales** : les parties desservant l'ensemble du complexe immobilier « Port du Bon Dieu », composées notamment du terrain, des infrastructures ainsi que des équipements collectifs, communs à l'ensemble du complexe immobilier « Port du Bon Dieu », soit de manière générale de tous les éléments affectés à l'usage commun, structurel ou fonctionnel, des divers lots privatifs et entités privatives formant le complexe immobilier ainsi que des murs mitoyens hors sol.
- **Parties communes particulières** : désigne les parties d'un lot privatif placé lui-même sous un régime de copropriété forcée organisée dans le cadre d'une sous-copropriété dotée d'une association partielle de copropriétaires, qui sont communes à tout ou partie des entités privatives composant ledit lot privatif, étant affectées à l'usage commun, structurel ou fonctionnel, des différentes entités privatives composant le lot.



Handwritten signature and the number 5.

- **Propriétaire** : désigne le titulaire d'un droit de propriété ou d'un autre droit réel portant sur un des lots du Site, non placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée organisée dans le cadre d'une sous-copropriété dotée d'une association partielle de copropriétaires.
- **Site** : désigne la propriété sise à l'angle de la rue du Quai et de l'Avenue Albert 1^{er} à 5000 Namur, composée des parcelles cadastrées section B partie des numéros 273/04 A, 273/02 C (anciennement 273/02 B partie), 273/02 D (anciennement 273/02 B partie) et 276/02 A, 273/H/6 , 273/K/6, 273/Z/5, 273/A/6, 273/D/5, 275/T, 276/L , 278/Y, 278/Z , 278/X (variante 2 : 278/V et 278/M), telle que mieux décrite ci-dessous, formée par le terrain d'assiette de l'ensemble du site sur lequel est implanté le complexe immobilier « Port du Bon Dieu », sur lequel seront construits :
 - deux immeubles divisés en neuf (variante 2 : dix) parties d'immeubles à usage principal de logements, dont certaines avec des rez-de-chaussée à usage professionnel de commerce, de services ou profession libérale, toutes indépendantes les unes des autres,
 - ainsi qu'un lot à usage de parking souterrain avec cavettes, se développant sur un niveau en sous-sol.
- **Sous-copropriété** : désigne le statut juridique d'un lot privatif placé lui-même sous le régime de la copropriété forcée organisée, dans le cadre d'une sous-copropriété dotée d'une association partielle de copropriétaires, bénéficiant de la personnalité juridique.
- **Superstructures** : désigne tout ce qui sera érigé dans le périmètre du terrain, qui dépasse la dalle de structure du rez-de-chaussée, et qui constituera selon le cas soit une partie commune générale du complexe immobilier « Port du Bon Dieu », soit une partie privative d'un lot privatif, soit encore une partie commune particulière propre à un lot privatif.
- **Syndic général** : désigne le syndic de l'association générale plénière des propriétaires et copropriétaires.
- **Syndic particulier** : désigne le syndic de chaque association partielle de copropriétaires, d'un lot privatif qui fait lui-même l'objet de statuts de copropriété dans le cadre d'une sous-copropriété partielle ;
- **Terrain** : désigne le terrain d'assiette de l'ensemble du site sur lequel est implanté le complexe immobilier « Port du Bon Dieu », lequel comporte, outre des zones non bâties à usage de jardin, esplanade, terrasse, chemin piétonnier/carrossable et jardin et zone verte destinés à être intégrés au domaine public, neuf (variante 2 : dix) parties correspondant aux terrains d'assiette des neuf (variante 2 : dix) lots établis en surface et dans le tréfonds duquel s'inscrit un volume en sous-sol constituant en partie le lot J à usage de parking avec cavettes.
- **Terrain d'assiette**: désigne la surface de terrain assiette d'un des lots privatifs, établis en surface dont chaque propriétaire de lot est titulaire à titre de privatif ou, s'agissant des parties non bâties desdits terrains d'assiette, dispose d'un droit de jouissance privatif et exclusif, par opposition au « terrain » tel que défini ci-dessus. Au sens de cette définition il existe neuf (variante 2 : dix) terrains d'assiette établis en surface, étant précisé que la partie du terrain sur laquelle sont réalisés les parkings entre dans la notion d'emprise

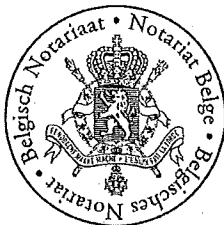
CHAPITRE 0 – EXPOSE PREALABLE

La comparante nous déclare ce qui suit :

SECTION I – DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER et ORIGINE DE PROPRIETE

1. La Société anonyme « NAMUR WATERFRONT » est *actuellement* propriétaire de l'ensemble immobilier suivant :

VILLE DE NAMUR - PREMIERE DIVISION



1. *L'ensemble immobilier sur et avec terrain sis rue du Quai et Avenue Albert 1^{er}*, d'une contenance totale de 30 ares 80 centiares à prendre dans l'ensemble composé des parcelles cadastrées d'après titre et d'après extrait récent de la matrice cadastrale section B numéros 273/04 A, 273/02 C (anciennement 273/02 B partie), 273/02 D (anciennement 273/02 B partie) et 276/02 A ;
Telle que cette partie figure sous lot 1B et est délimitée sous teinte verte foncée par les points numéros 406-407-311-402-408-409-306-303-300-299-298-297-296-295-294-293-424-410-411-412-413-414-415-215-308-416-417-418-419-406, au plan de mesurage et de bornage dressé par Monsieur Sylvain Lamquet, géomètre-expert à Namur, le vingt-six novembre deux mille douze, lequel plan, après avoir été signé 'ne varietur' par les parties et le notaire est resté annexé à l'acte de vente reçu par le notaire Pierre-Yves Erneux, soussigné, le trente novembre deux mille douze, en cours de transcription.
Etant entendu que cette partie fait l'objet de l'emprise en sous-sol au bénéfice de la Société Publique de Gestion de l'Eau sur la partie d'une contenance de trois ares septante-et-un centiares reprise sous hachuré jaune au plan dont question ci-dessus, comprenant des canalisations et alimentation diverses.
2. La parcelle cadastrée en nature de *grand magasin* sis **rue du Quai, 7**, cadastrée d'après titre et d'après extrait récent de la matrice cadastrale section B numéro 273/H/6 pour une contenance de 12 ares 60 centiares ;
Telle que cette parcelle figure sous lot 1A pour une contenance de 12 ares 50 centiares et est délimitée sous teinte bleue foncée par les points numéros 401-311-402-403-404-405-401, au plan de mesurage et de bornage dressé par Monsieur Sylvain Lamquet, géomètre-expert à Namur, le vingt-six novembre deux mille douze, dont question ci-dessus.
3. *L'immeuble anciennement affecté à usage de station-service, sur et avec terrain*, sis à l'angle de **l'avenue Albert Premier, 16**, et de la rue du Quai, cadastré d'après titre et d'après extrait récent de la matrice cadastrale section B, numéro 273/K/6, pour une contenance de 6 ares 72 centiares.
4. Les *deux parcelles de terrain*, sises **avenue Albert 1^{er}**, l'une avec le bâtiment dans lequel est installée une cabine électrique à haute tension - mais à l'exclusion de celle-ci et des infrastructures liées à celles-ci jusqu'à l'assainissement du site de celle-ci par l'IDEG, aux conditions visées dans l'acte du vingt-sept juin deux mille six dont question dans l'origine de propriété qui suit, cadastrée d'après titre et d'après extrait récent de la matrice cadastrale section B numéro 273/Z/5, pour une contenance de 72 centiares et l'autre cadastrée d'après titre et d'après extrait récent de la matrice cadastrale section B numéro 273/A/6 pour une contenance de 3 ares 18 centiares.
5. Le *hall de stockage cadastré en nature d'entrepôt* sur et avec parcelle de terrain, sis **avenue Albert Premier, numéros 28-30**, cadastré d'après titre et d'après extrait récent de la matrice cadastrale section B numéro 273/D/5, pour une contenance de 8 ares 61 centiares.
6. *L'immeuble industriel comprenant des bureaux cadastré en nature d'entrepôt* sis **avenue Albert Premier, numéro 32**, cadastré d'après titre et d'après extrait récent de la matrice cadastrale section B numéro 275/T pour une contenance de 8 ares 77 centiares.
7. La *propriété comprenant maison d'habitation avec dépendances, remise, hangar, magasin et terrain*, en un ensemble sis **Avenue Albert Premier, numéros 34-36**, cadastrée d'après titre et d'après extrait récent de la matrice cadastrale section B numéros 276/L pour une contenance de 12 ares 40 centiares et 278/Y pour une contenance d'un are 40 centiares, soit ensemble 13 ares 80 centiares.
8. La *maison de rapport*, incluant trois appartements avec garage, cadastrée en nature de maison de commerce, sise **avenue Albert 1^{er}, 38/40**, cadastrée

[Signature]

d'après titre et d'après extrait récent de la matrice cadastrale section B numéro 278/Z, pour une contenance de 1 are 55 centiares.

9. La *maison de rapport avec cour*, incluant trois appartements, sise **avenue Albert Premier, numéros 42-44**, cadastrée d'après titre et d'après extrait récent de la matrice cadastrale section B numéro 278/X, pour une contenance de 93 centiares.

SOIT une contenance totale de 87 ares 68 centiares.

2. La Société anonyme « NAMUR WATERFRONT » s'est en outre portée **acquéreuse des parcelles suivantes**, sans préjudice de l'autorisation du Gouvernement délivrée conformément à l'article 171 du CWATUPE.

10. La *maison d'habitation* située **Avenue Albert 1er, 50**, cadastrée d'après titre et d'après extrait récent de la matrice cadastrale section B numéro 278/M pour une contenance de un are cinquante-quatre centiares.

11. La *maison d'habitation* sise **Avenue Albert 1^{er}, 46/48**, cadastrée d'après extrait récent de la matrice cadastrale section B numéro 278/V, pour une contenance de un are vingt-et-un centiares.

La propriété des dites parcelles sera transférée à la signature des actes authentiques de vente desdites parcelles, de sorte qu'à cette date, la comparante sera propriétaire de l'ensemble immobilier comportant les parcelles prédécrites sub 1. à 11. pour une contenance totale de 90 ares 43 centiares.

Ci-avant et ci-après dénommé « le site »

ORIGINE DE PROPRIETE :

- A. **S'agissant des biens prédécrits sub 1. et 2.,** ils appartiennent à la société comparante pour les avoir acquis de la Société anonyme de droit public « SOCIETE PUBLIQUE DE GESTION DE L'EAU » aux termes d'un acte reçu par le notaire Pierre-Yves Erneux, soussigné, ce jour, antérieurement aux présentes, en cours de transcription.

S'agissant du bien prédécrit sub 1. :

- Il appartenait à l'origine et depuis plus de trente ans à l'Etat belge.
- En vertu de la loi spéciale de réformes institutionnelles du huit août mil neuf cent quatre-vingt, modifiée par la loi du huit août mil neuf cent quatre-vingt-huit, et en exécution de l'article 57, paragraphes 2 et 3, de la loi spéciale relative au financement des Communautés et des Régions du seize janvier mil neuf cent quatre-vingt-neuf, le bien a été transféré de plein droit à la **Région Wallonne**, à dater du premier janvier mil neuf cent quatre-vingt-neuf.
- Un arrêté ministériel pris par Monsieur le Ministre wallon du Budget, des Finances, de l'Equipeement et du Patrimoine le six juillet deux mille six, publiée au Moniteur belge du seize octobre deux mille six, p. 55021, a désaffecté le bien du domaine public de la Région Wallonne, lesdites parcelles tombant dans le domaine privé de la Région Wallonne, étant entendu que, aux termes dudit arrêté « *Le mur de quai et le chemin de halage sur une largeur de 4,50 m ne sont pas inclus dans ces biens* ».
- Aux termes d'un acte reçu par Monsieur Marc TOUSSAINT, Commissaire au Comité d'acquisition d'immeubles de Namur, le dix novembre deux mille neuf, transcrit au bureau des Hypothèques de Namur le 21 décembre suivant, dépôt 45-T-21/12/2009-15805, la Région Wallonne a concédé à la **Société anonyme de droit public « SOCIETE PUBLIQUE DE GESTION DE L'EAU »**, en abrégé « SPGE » un droit d'emphytéose pour une durée de 99 ans sur les biens prédécrits sub 1/ à 5/.
- Aux termes d'un acte reçu par Madame Marguerite Réveillon, Commissaire au Comité d'Acquisition d'Immeubles de Namur le dix-neuf octobre deux mille douze, en cours de transcription, la Région Wallonne a vendu à la SPGE le tréfonds emphytéotique, entraînant extinction du droit d'emphytéose par confusion dans le chef de la SPGE des qualités d'emphytéote et de tréfoncier.

S'agissant du bien prédécrit sub 2. :

- Il appartenait à l'origine et depuis plus de trente ans à Monsieur **Roger ABRAS** pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le notaire Logé, ayant résidé à Namur, le vingt-trois avril mil neuf cent septante-neuf, suivi d'un procès-verbal d'absence de surenchère dressé par ledit notaire Logé le quatorze mai mil neuf cent septante-neuf.
 - Aux termes d'un acte reçu par le notaire Lamproye, à Jambes, le dix-neuf janvier mil neuf cent quatre-vingt-quatre, Monsieur Roger ABRAS a vendu le bien prédécrit à la **Société anonyme « SOCIETE GENERALE DES MATERIAUX DE CONSTRUCTION »**, en abrégé « SO.GE.MAT ».
 - Aux termes d'un acte reçu par Monsieur Marc Toussaint, Commissaire au Comité d'Acquisition d'Immeubles de Namur le trente août deux mille cinq, transcrit au bureau des Hypothèques de Namur le vingt-et-un octobre deux mille cinq, dépôt 45-T-21/10/2005-14978, la Société anonyme « SOCIETE GENERALE DES MATERIAUX DE CONSTRUCTION » a vendu ledit bien à la **Société anonyme de droit public « SOCIETE PUBLIQUE DE GESTION DE L'EAU »**, en abrégé « SPGE ».
- B. S'agissant des biens prédécrits sub 3. à 9., ils appartiennent à la société comparante pour les avoir acquis de la société anonyme « **TRANSPORT ET MANUTENTION COLLOT** », en abrégé « COLLOT SERVICES », et de Monsieur **COLLOT Bernard** aux termes d'un acte reçu par le notaire Pierre-Yves Erneux, soussigné, le sept octobre deux mille huit, transcrit au bureau des Hypothèques de Namur le quinze octobre suivant, dépôt 45-T-15/10/2008-13816.

S'agissant du bien prédécrit sub 3.:

- La Société anonyme « **TRANSPORT ET MANUTENTION COLLOT** », ayant son siège social à Namur et Monsieur **COLLOT Bernard** en étaient respectivement usufruitière pour une durée venant de plein droit à échéance le quatorze mai deux mille dix-neuf et nu-propriétaire, pour l'avoir acquis selon ces modalités de la Société anonyme « **IMMOBILIERE D.J.M.M.** », ayant son siège social à Liège, suivant acte du notaire Pierre-Yves Erneux, soussigné, à l'intervention du notaire Philippe Labé, à Liège, reçu le dix-huit mai deux mil quatre, transcrit à la conservation des hypothèques de Namur, le quatorze juillet suivant, sous les références 45T-9094.
- La Société anonyme « **IMMOBILIERE D.J.M.M.** » était propriétaire dudit bien pour l'avoir reçu à titre d'apport, de Monsieur **Jean DEFAWES**, à Feluy, aux termes d'un acte reçu par Léon Van Brabant, alors Notaire à Liège, le vingt-neuf décembre mil neuf cent quatre-vingt, transcrit au bureau des hypothèques de Namur le dix avril suivant, volume 9.369 numéro 10.
- Monsieur Jean DEFAWES en était propriétaire depuis plus de trente ans à compter de ce jour.

S'agissant du bien prédécrit sub 4. :

- Monsieur Bernard COLLOT était propriétaire dudit bien pour l'avoir acquis de la **Société Anonyme « ELECTRABEL »**, à Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par Thibault Denotte, alors notaire associé à Namur, à l'intervention de Damien Le Clercq, notaire résidant à Namur, le vingt-sept juin deux mille six, transcrit à la conservation des hypothèques de Namur, le douze août deux mille huit, sous les références 45T, numéro 10858.
- La société anonyme « **ELECTRABEL** » était propriétaire du bien par se l'être vu apporté par la **Société anonyme « POWERFIN »**, alors à Bruxelles, aux termes de l'acte reçu par le notaire Jean-Luc Indekeu et Thierry Van Halteren, tous deux à Bruxelles, à l'intervention du notaire Baudouin Cols, à Anvers, le vingt-neuf décembre mil neuf cent nonante-deux, transcrit à la conservation des hypothèques de Namur, le vingt-cinq janvier suivant, volume 11.697, numéro 1.

S'agissant du bien prédécrit sub 5. :



f W 9

- A l'origine et depuis plus de trente ans, ledit bien appartenait à concurrence de moitié indivise chacun à Monsieur **Maurice COLLOT** et son épouse, Madame **Solange AIGRET**, pour l'avoir acquis de Monsieur Paul GILOT aux termes d'un acte reçu par les notaires Monjoie et Logé, à Namur, le trente décembre mil neuf cent septante-six, transcrit au Bureau des Hypothèques de Namur, le trente et un du même mois, volume 8469 numéro 11.
- Madame Solange AIGRET est décédée à Namur, le six mars mil neuf cent quatre-vingt, et sa succession est échue pour totalité en usufruit à son époux survivant, Monsieur Maurice COLLOT prénommé, et pour la nue-propiété à concurrence d'un tiers indivis chacun à ses trois enfants **COLLOT Philippe, Bernard et Cécile**.
- Aux termes d'un acte de partage reçu par le notaire Georges Monjoie, alors à Namur, le treize avril mil neuf cent nonante, transcrit à la conservation des hypothèques de Namur le deux mai suivant, volume 11095 numéro 16, intervenu avec les consorts COLLOT Maurice, Philippe et Cécile, ledit bien a été attribué en totalité en pleine propriété à Monsieur Bernard COLLOT.
- Aux termes d'un acte reçu par le notaire Louis Jadoul, à Namur, le seize juin mil neuf cent nonante-sept, transcrit à la conservation des hypothèques de Namur, le vingt-sept juin suivant, volume 12762, numéro 10, Monsieur Bernard COLLOT a cédé l'usufruit dudit bien à la Société anonyme « COLLOT SERVICES » pour une durée venant à échéance le quinze juin deux mille dix-sept, s'en réservant la nue-propiété.

S'agissant du bien prédécrit sub 6. :

- A l'origine, ledit bien appartenait aux consorts **COLLOT Bernard, Philippe et Cécile**, pour l'avoir acquis à concurrence d'un tiers indivis en pleine propriété chacun, de Madame **Françoise OGER**, aux termes d'un acte reçu par le notaire Monjoie, prénommé, le trente avril mil neuf cent quatre-vingt-quatre, transcrit au bureau des hypothèques à Namur, le sept mai suivant, volume 9908, numéro 8.
- Aux termes d'un acte reçu par le notaire Georges Monjoie, alors à Namur, le treize avril mil neuf cent nonante, transcrit à la conservation des hypothèques de Namur le deux mai suivant, volume 11095 numéro 17, Philippe et Cécile COLLOT ont cédé leurs droits indivis dans ledit bien à Monsieur Bernard COLLOT, qui en est dès lors devenu seul plein propriétaire.
- Madame Françoise OGER en était propriétaire depuis plus de trente ans à dater de ce jour.
- Aux termes d'un acte reçu par le notaire Louis Jadoul, à Namur, le seize juin mil neuf cent nonante-sept, transcrit à la conservation des hypothèques de Namur, le vingt-sept juin suivant, volume 12762, numéro 10, Monsieur Bernard COLLOT a cédé l'usufruit dudit bien à la Société anonyme « COLLOT SERVICES » pour une durée venant à échéance le quinze juin deux mille dix-sept, s'en réservant la nue-propiété.

S'agissant du bien prédécrit sub 7. :

a. Concernant la parcelle cadastrée numéro 278/Y :

- Monsieur Bernard COLLOT était propriétaire dudit bien pour l'avoir acquis sous plus grande contenance de la Société anonyme « **SOCIETE GENERALE DES MATERIAUX DE CONSTRUCTION** », en abrégé « **SOGEMAT NAMUR** », à Namur, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Georges Monjoie, prénommé, à l'intervention du notaire Yvan Lamproye, alors à Jambes, le vingt-huit février mil neuf cent nonante, transcrit au Bureau des Hypothèques de Namur, le quinze mars suivant, volume 11.049 numéro 16.
- Ledit bien appartenait à la Société anonyme « **SOGEMAT NAMUR** », pour l'avoir acquis de la Société anonyme « **VERKOOPMAATSCHAPPIJ C.C.D.** », à Mechelen aux termes d'un acte reçu par ledit notaire Georges Monjoie, le vingt-deux février mil neuf cent quatre-vingt-quatre, transcrit au

Bureau des Hypothèques de Namur, le vingt-huit février suivant, volume 9866 numéro 14.

- Ladite société en était propriétaire pour l'avoir acquis suivant acte de fusion par absorption de la **Société anonyme « COMPTOIR CHARBONNIER DES FLANDRES »**, à Schaerbeek, reçu par Luc Weyts, alors notaire à Mechelen, le quatorze mars mil neuf cent quatre-vingt, transcrit au Bureau des Hypothèques de Namur le dix-sept avril suivant, volume 9139 numéro 28.

b. Concernant la parcelle cadastrée numéro 276/L :

- L'origine de propriété est identique à celle reprise ci-dessus, mais aux termes d'un acte reçu par le notaire Louis Jadoul, à Namur, le seize juin mil neuf cent nonante-sept, transcrit à la conservation des hypothèques de Namur, le vingt-sept juin suivant, volume 12762, numéro 10, Monsieur Bernard COLLOT a cédé l'usufruit dudit bien à la Société anonyme « COLLOT SERVICES » pour une durée venant à échéance le quinze juin deux mille dix-sept, s'en réservant la nue-propriété.

S'agissant du bien prédécrit sub 8. :

- A l'origine et depuis plus de trente ans, ledit bien appartenait à Monsieur **Albert HOUDRET** et à son épouse Madame **Claire RADART**, pour l'avoir acquis, à savoir :
 - - La maison d'habitation, alors cadastrée section B, numéro 278 U, de Monsieur FONTAINE Joseph et de son épouse, Madame BASTIN Eva, aux termes de l'acte reçu par le notaire Bruno t'Serstevens, à Namur, le quatorze septembre mil neuf cent trente-neuf, transcrit à la conservation des hypothèques de Namur, le dix octobre suivant, volume 4487, numéro 25 ;
- L'atelier, alors cadastrée section B, numéro 278Q, aux termes de l'acte reçu par le notaire t'Serstevens, prénommé, le douze avril mil neuf cent soixante et un, étant l'acceptation de l'élection de command faite pour leur compte par Monsieur RENARD José, ensuite de l'adjudication définitive dressée par le Notaire t'Serstevens, prénommé, le onze avril mil neuf cent soixante et un, à la requête des Consorts QUERTAINMONT-HOUDRET. Ces deux actes ont été transcrits à la conservation des hypothèques de Namur.
- Monsieur HOUDRET Albert et son épouse Madame RADART Claire sont décédés respectivement à Estinnes-au-Val, le cinq décembre deux mille et à Jambes, les sept mars mil neuf cent nonante-neuf, laissant leurs successions confondues à leur fille unique, Madame **HOUDRET Eliane**.
- Aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné, le dix novembre deux mille cinq, à l'intervention du notaire Alain Aerts, à Houdeng-Aimeries, transcrit à la conservation des hypothèques de Namur, le dix-sept novembre suivant, volume 45T numéro 16255, Madame Eliane HOUDRET a vendu ledit bien à Monsieur Bernard COLLOT.

S'agissant du bien prédécrit sub 9. :

- A l'origine et depuis plus de trente ans, ledit bien appartenait à Monsieur **RENARD José** pour en avoir été déclaré adjudicataire aux termes d'un procès-verbal de vente publique dressé par le Notaire t'Serstevens à Namur, le onze avril mil neuf cent soixante et un, transcrit au Bureau des hypothèques de Namur, le vingt-huit avril mil neuf cent soixante et un, volume 6255 numéro 5.
- Aux termes d'un acte reçu par le notaire Louis Jadoul, à Bouge et Michel Pirson, alors à Namur, le vingt-sept avril deux mille transcrit au bureau des hypothèques de Namur le trois mai suivant volume 13783, numéro 7, Monsieur José RENARD a vendu ledit bien à Monsieur Bernard COLLOT.

SECTION II – SERVITUDES ET CONDITIONS PARTICULIERES - TITRES ANTERIEURS

S'agissant des biens prédécrits sub 1. et 2. :



f B 9
11

De l'acte reçu par le notaire Pierre-Yves Erneux, soussigné, le trente novembre deux mille douze, dont question dans l'origine de propriété qui précède, il est extrait les stipulations suivantes ci-après littéralement reproduites :

« **11.- Conditions particulières – Titres antérieurs**

« 1/ De l'acte reçu par Madame Marguerite Réveillon, Commissaire au Comité d'Acquisition d'Immeubles de Namur, le dix-neuf octobre deux mille douze, dont question dans l'origine de propriété qui précède, il est extrait, pour autant que de besoin, les stipulations suivantes ci-après littéralement reproduites :

« **III.- BUT DE L'ACQUISITION**

L'acquisition a lieu pour cause d'utilité publique et plus spécialement en vue de réaliser le but second indiqué dans la convention d'emphytéose du dix novembre deux mille neuf précitée, qui est de permettre l'aménagement et la valorisation du site repris dans le périmètre d'un S.A.R. visé par l'arrêté ministériel régional du onze juillet deux mille un dont question ci-après.

En ce qui concerne ce but, la convention d'emphytéose précitée autorise la S.P.G.E. à agir soit par elle-même ou en partenariat, soit en cédant le bien à un tiers qui reprendra les mêmes obligations.

...on omet'...

IV bis.- CONDITIONS PARTICULIERES

La convention du dix novembre deux mille neuf a été établie sous des conditions particulières découlant du procès-verbal de remise par la Région Wallonne.

Ces conditions devront être respectées par tout acquéreur, ayant cause ou ayant droit et sont ici textuellement reproduites :

« La SPGE doit s'engager à :

1. Garantir en permanence la servitude de passage d'une largeur suffisante pour permettre aux véhicules du SPW, ainsi qu'à ceux des entreprises chargées d'exécuter des travaux ou services pour le compte de celui-ci, d'accéder librement au mur de quai depuis l'avenue Albert 1er. Cette servitude sera fixée de commun accord entre le SPW et la SPGE dans les six mois suivant la réception provisoire des travaux à exécuter par l'INASEP dans la zone concédée (lire : le bien donné en emphytéose).
2. Se soumettre aux dispositions obligatoires en application du décret du premier avril deux mille quatre relatif à l'assainissement des sols pollués et aux sites économiques à réhabiliter.
3. Réaliser à ses frais et en concertation avec la Ville de Namur et avec l'accord écrit préalable de la Région quant aux travaux proposés, dans les six mois suivant la réception provisoire des travaux à exécuter par l'INASEP un aménagement provisoire du bien donné en emphytéose. Cette réalisation inclut la démolition et l'évacuation des bâtiments existants dont le maintien en place ne serait pas compatible avec l'aménagement prévu.
4. Etudier ou faire étudier le projet de l'aménagement définitif du bien donné en emphytéose en concertation avec la Ville de Namur. Recueillir l'accord écrit de la Région avant toute mise en œuvre de ce projet.
5. Maintenir en permanence le bien donné en emphytéose en parfait état de propreté et d'entretien dès que son aménagement provisoire aura été réalisé.
6. Accorder à la Région un droit de contrôle sur toute éventuelle cession d'emphytéose ou location, droit en application duquel la Région pourra refuser toute proposition qu'il jugerait incompatible avec l'aménagement définitif du bien donné en emphytéose.

❖ **Subrogation – exécution des obligations :**

- Au sujet de ces clauses reprises de titres antérieurs, la société venderesse déclare expressément ce qui suit :
 - ...on omet'...;
 - S'agissant des conditions particulières reprises de l'acte de constitution du droit d'emphytéose concédé par la Région wallonne en date du 10 novembre 2009,

dont question dans l'origine de propriété qui précède, la société acquéreuse sera purement et simplement subrogée dans les droits et obligations de la société venderesse en résultant mais avec les réserves suivantes :

- uniquement, en ce que ces conditions, pour autant qu'elles soient divisibles portent sur la partie de l'ensemble immobilier objet de la présente vente ;
- dans la limite des obligations et de la valeur juridique des autorisations administratives obtenues présentement, à savoir le permis unique dont question aux présentes ;
- Dans ce contexte, les parties nous requièrent expressément de préciser ce qui suit, notamment pour actualiser ces obligations :
 - la société venderesse déclare que la réception provisoire des travaux réalisés a eu lieu le 21 octobre 2011, ainsi que cela résulte de la copie du POV de réception provisoire remise entre les mains du notaire instrumentant ;
 - la société acquéreuse fixera de commun accord avec le SPW l'assiette ainsi que les conditions d'exercice de la servitude dont question au point 1 des conditions particulières pré-rappelées, étant entendu que la société venderesse marque d'ores et déjà son accord sur le fait que l'assiette de cette servitude soit commune avec celle de la servitude dont elle bénéficie en vertu du point 3/ ci-dessous, le tout sans préjudice de l'autorisation du Gouvernement délivrée conformément à l'article 171 du CWATUPE ;
 - la venderesse déclare qu'en exécution de la convention d'emphytéose, elle a adressé au Ministre compétent di Antonio, ayant les Voies Hydrauliques dans ses attributions, en date du 19 mars 2012, une demande de levée de l'option d'achat dont elle bénéficiait sur le site, lequel courrier contenait notamment les indications suivantes concernant l'aménagement du site postérieurement aux travaux d'utilité publique réalisés :

« En ce qui concerne l'aménagement provisoire et l'aménagement définitif du site, les projets de la SPGE sont les suivants :

... 'on omet' ...

b) Aménagement définitif

Le 20 mars 2012, la SPGE a conclu un accord avec le groupe Atenor (propriétaire dans le périmètre du SAR) pour l'aménagement global du site. Les projets d'aménagement sont discutés en étroite collaboration avec la Ville de Namur, déjà rencontrée à plusieurs reprises.

Cet accord avec Atenor implique que la SPGE exerce son option d'achat pour ensuite vendre le site au groupe immobilier (la SPGE se réservant la propriété des ouvrages d'assainissement et l'usage des servitudes nécessaires à leur exploitation) ».

Partant :

- Les parties déclarent que l'aménagement provisoire des biens, en ce qu'il porte sur la partie de l'ensemble immobilier objet du présent acte, est **sans objet**, compte tenu de l'existence du permis unique portant sur ce bien, délivré à la Société anonyme NAMUR WATERFRONT, en date du 13 septembre 2012, lequel règle l'aménagement définitif du bien, cet aménagement incluant la démolition et l'évacuation des bâtiments existants, ledit permis unique ayant été délivré en concertation avec la Ville de Namur et ayant été délivré par le Fonctionnaire délégué et le Fonctionnaire technique ;
- ... 'on omet' ... ».
- Il est entendu que l'ensemble des conditions particulières seront exécutées à travers la mise en œuvre du permis unique précité et que les obligations incluses dans ces conditions seront purement et simplement réputées rencontrées avec la bonne exécution de cette autorisation administrative, en ce compris, dans ce



Handwritten signature and the number 13.

contexte, le respect de la législation en matière d'état des sols telle que visée sous le point 2 ;

- Indépendamment de l'exercice du devoir de contrôle de la Région wallonne, exercée tant dans le cadre de la police des Sites à réaménager (SAR) que dans le cadre de la politique générale de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, le notaire a expressément notifié aux autorités compétentes par envoi du 16 novembre 2012, la présente clause de subrogation circonstanciée, en vue, si besoin est, de recueillir leur autorisation.

2/ La société acquéreuse déclare avoir parfaite connaissance de la convention conclue entre la SPGE et la Société anonyme « FLUXYS BELGIUM » en date du 20 août 2012, laquelle :

- relate l'existence d'une canalisation de transport de gaz souterraine avec accessoires actuellement présente dans le bien prédécrit ;
- confère à FLUXYS le droit de poser une nouvelle canalisation ;
- organise les servitudes de passage et de non aedificandi utiles à la pose, l'exploitation, l'entretien et la maintenance dans le bien prédécrit, des installations de transport ;

Le tout conformément au plan joint à ladite convention, dont la société acquéreuse déclare avoir reçu copie, et sous condition suspensive de l'obtention par la SPGE de l'accord du SPW DGO2 et du ministre en charge de l'aménagement du territoire.

La société venderesse déclare au sujet de cette convention qu'en date du 18 juillet 2012, elle a demandé l'autorisation de constitution d'une servitude au profit de FLUXYS :

- au Ministre Di Antonio, ayant les Voies Hydrauliques dans ses attributions, dans le cadre des obligations lui incombant en vertu de la convention d'emphytéose conclue avec la Région Wallonne. Néanmoins, elle déclare que compte tenu de ce que le droit d'emphytéose s'est depuis lors éteint par confusion dans son chef de la qualité d'emphytéote et de tréfoncier, cette demande d'autorisation est devenue sans objet ;
- au Ministre Henry, ayant l'aménagement du territoire dans ses attributions, dans le cadre des obligations lui incombant en vertu du SAR, conformément à l'article 171 § 1^{er} du CWATUPE. A défaut de notification de la décision du Gouvernement dans les trois mois de réception de la demande ainsi faite, la décision est réputée favorable conformément à l'article 171 § 1^{er} du CWATUPE.

La société acquéreuse sera subrogée dans tous les droits et obligations de la société venderesse relativement à cette convention et s'engage à passer l'acte authentique y relatif.

3/ La convention du 10 novembre 2009 constitutive d'un droit d'emphytéose par la Région wallonne, au bénéfice de la SPGE, dont question dans l'origine de propriété qui précède, avait pour but premier d'utilité publique de permettre la pose d'un collecteur d'eaux usées et la construction des ouvrages connexes ainsi que leur gestion ultérieure.

Dans ce contexte, la SPGE s'est dès lors réservé la propriété :

- des ouvrages d'assainissement des eaux usées effectués sur le site sur et avec terrain sur lequel ils ont été érigés, telles que lesdites parcelles figurent sous teinte orange et pour des contenances respectives de trois ares septante-trois centiares et quatre ares quatre-vingt centiares au plan de mesurage et de bornage dressé par Monsieur Sylvain Lamquet, le vingt-six novembre deux mille douze, dont question ci-dessus ;
- des emprises en sous-sol sur la partie d'une contenance de trois ares septante-et-un centiares reprise sous hachuré jaune au plan dont question ci-dessus, comprenant des canalisations et alimentation diverses.

Dans ce contexte, les parties se sont entendues sur la constitution des servitudes suivantes :

A. **Servitude de passage et de non aedificandi au profit de l'emprise en sous-sol restant appartenir à la SPGE, grevant le fonds supérieur dudit sous-sol, de**

manière à permettre que les canalisations et alimentations diverses situées dans cette emprise puissent en tout temps être surveillées, entretenues, réparées et éventuellement remplacées par la surface aux conditions suivantes :

1.- La servitude constituée étant destinée à permettre la surveillance, l'entretien et éventuellement la réparation et le remplacement de canalisations souterraines, son bénéficiaire, tant pour lui-même que pour ses ayants cause, s'engage à réparer, par le paiement à l'ayant droit d'une juste indemnité, tout préjudice qui pourrait résulter de l'exercice de ce droit de servitude. A défaut d'accord amiable, cette indemnité sera fixée par le tribunal compétent, à la requête de la partie la plus diligente, conformément aux règles du droit commun.

2.- En vue de permettre le plein exercice du droit de servitude, le propriétaire du fonds servant s'interdit formellement, tant pour lui-même que pour ses ayants droit et ayants cause, sur le fonds supérieur de l'emprise en sous-sol :

1. d'ériger toute espèce de construction (bâtiment, mur de séparation, etc.) et de planter des arbres ou arbustes ou d'en laisser pousser, même s'ils proviennent de semis naturels; la présente clause n'est pas d'application en ce qui concerne les haies constituées de plants à racine à faible développement délimitant des propriétés ou des exploitations différentes, les clôtures légères ainsi que les constructions rétablies par la bénéficiaire de la servitude après les travaux ;

2. de pratiquer des fouilles ou déplacements ou enlèvements de terre de nature à modifier le niveau naturel du sol ou à nuire à la stabilité des conduites qui y seront posées ;

3. d'établir un dépôt de matières toxiques et notamment d'hydrocarbures ;

4. d'une manière générale, de faire quoi que ce soit qui puisse nuire, de quelque façon que ce soit, aux canalisations qui seront installées en sous-sol, ainsi qu'à leur stabilité.

En cas d'infraction aux stipulations qui précèdent, le titulaire du fonds servant ou ses ayants cause aura, sans avis ou mise en demeure préalable et sans indemnités, le droit de démolir les constructions et d'enlever les plantations, ainsi que de prendre toutes les mesures conservatoires jugées utiles, le tout aux frais des contrevenants, sans préjudice des dommages-intérêts auxquels l'infraction pourrait donner lieu.

3.- Le propriétaire du fonds servant s'engage, tant pour lui-même que pour ses ayants droit et ayants cause, pour le cas d'aliénation à titre onéreux ou gratuit de son droit réel sur le fonds supérieur de l'emprise en sous-sol, à faire reproduire in extenso, dans l'acte constatant cette opération, les articles un et deux ci-avant.

B. Servitude de passage grevant les parcelles de terrain reprises sous teinte orange restant appartenir à la SPGE et sur lesquelles ont été érigées les stations de pompage et de refoulement, aux conditions suivantes :

1. Cette servitude est destinée à l'usage, tant des titulaires de droits réels et personnels sur les biens qui seront repris dans le complexe immobilier du Port du Bon Dieu en exécution du permis unique délivré à la Société anonyme NAMUR WATERFRONT le 13 septembre 2012 ainsi que de tout permis modificatif, qu'à leurs occupants, clients ou visiteurs, étant entendu que dans l'hypothèse où les parcelles voisines sont incorporées dans le domaine public en exécution de la charge d'urbanisme assortissant ledit permis, cette servitude bénéficiera à tous les occupants de ce domaine public.

2. Cette servitude emporte le droit pour les bénéficiaires de cette servitude d'aménager en surface ces espaces en zone verte, en concertation avec la SPGE pour ce qui concerne les aspects techniques, au vu de l'accessibilité des installations.

L'acquéreuse est subrogée purement et simplement dans les droits et obligations de la venderesse résultant des dites clauses, pour autant qu'elles soient encore d'application, et ce sans recours contre elle ».

S'agissant des biens prédécrits sub 3. à 9. :



+ W 2
15

De l'acte reçu par le notaire Pierre-Yves Erneux, soussigné, le sept octobre deux mille huit, dont question dans l'origine de propriété qui précède, il est extrait les stipulations suivantes ci-après littéralement reproduites :

« • Les vendeurs déclarent que l'acte du vingt-sept juin deux mille six par lequel Monsieur Bernard COLLOT a acquis le bien sub 2 lui impose certaines obligations concernant le déplacement de la cabine à haute tension existant sur ledit bien vers le bien sub 1. L'acquéreuse déclare avoir parfaite connaissance des engagements repris dans cet acte reçu le vingt-sept juin deux mille six et dispense le notaire soussigné de reproduire littéralement ceux-ci.

• L'acquéreuse accepte que Monsieur Bernard COLLOT n'ait exécuté aucune des obligations nées de l'acte pré-rappelé. Le prix dont question ci-après a été fixé, considérant la circonstance que l'acquéreuse reprenait à son entière charge l'ensemble de ces engagements, de sorte que, sans préjudice de l'effet relatif des conventions, l'acquéreuse devra tenir Monsieur Bernard COLLOT et la société anonyme « ETABLISSEMENTS COLLOT - TOUS LES MATERIAUX POUR LE BATIMENT », ayant son siège social à N4, chaussée de Marche 730, 5100 Namur (Naninne) 5000 Namur, avenue Albert Ier, 32, inscrite à la BCE sous le numéro 0401.381.644, indemnes de toutes obligations nées du chef de l'acte du vingt-sept juin deux mille six à l'égard de l'IDEG. L'acquéreuse devra notamment mettre à la disposition des organismes concernés aux fins d'accueillir une nouvelle cabine, une surface au rez-de-chaussée d'environ douze mètres carrés (12 m²), compatible avec les exigences techniques, destinée à l'implantation d'une nouvelle cabine. Elle fera en sorte que la garantie de quatorze mille euros (14.000 €), constituée entre les mains du Notaire Le Clercq à Namur soit restituée à l'ordre de Monsieur Bernard COLLOT, endéans les trente jours des présentes ».

A cet égard, la comparante déclare avoir pris les mesures utiles en vue de la restitution de la garantie dont question ci-dessus et du déplacement de la cabine, laquelle sera provisoirement positionnée dans la zone non bâtie destinée à être incorporée au domaine public, et sera ensuite positionnée dans le local haute tension situé en sous-sol du complexe immobilier, dont question ci-dessous.

SECTION III – STATUT ADMINISTRATIF DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER (LE SITE)

I. Mentions et déclarations urbanistiques

A. Information circonstanciée du vendeur :

La comparante déclare à propos des biens prédécrits dont elle est actuellement propriétaire que, sous réserve d'éventuelles questions de dérogation ou d'incompatibilité entre règles :

1. Aménagement du territoire et urbanisme

- l'affectation et le cas échéant, les périmètres de surimpression prévus par les plans d'aménagement sont les suivants : *zone d'activité économique industrielle* et dans le projet de schéma de structure en zone d'activité économique industrielle au plan de secteur de Namur ;
- les biens ne font l'objet d'aucun permis de lotir ou d'urbanisation délivré après le 1^{er} janvier 1977 ;
- les biens font l'objet des certificats et permis d'urbanisme suivants :
 - 1) **permis d'urbanisme** délivrés par le Fonctionnaire délégué de l'Urbanisme :
 - en date du 9 août 2006 sous la référence UCP3/2006/264 autorisant l'aménagement des collecteurs d'égouts sur le site H 18/B « Exutoire du Houyoux », dans le cadre de l'assainissement du Grand Namur ;
 - en date du 23 août 2010 sous la référence F0113/92094/UCP3/2010/21/144064 autorisant l'installation d'une cabine électrique.

- 2) **permis unique** délivré par le Fonctionnaire technique et le Fonctionnaire délégué le 13/09/2012 à la SA NAMUR WATERFRONT, en vue de réhabiliter le site du Port du Bon Dieu par la démolition des bâtiments existants, la construction de deux immeubles à appartements (131 logements), un commerce, un restaurant, un parking en sous-sol (149 emplacements pour voitures et 236 emplacements pour les vélos) et l'aménagement d'une placette et des abords, sur un terrain situé avenue Albert 1er n 16-44 à 5000 NAMUR ;
- 3) **certificat d'urbanisme numéro un** délivré par le Collège communal de la Ville de Namur en date du 28 juillet 2008 sous la référence 60/2008.

2. Mesures d'appropriation foncière

- ils sont repris dans le périmètre d'un **Site à réaménager** déterminé par arrêté du Gouvernement wallon du onze juillet deux mille onze arrêtant définitivement le périmètre du site SAR/NA 123 dit « Port du Bon Dieu » à Namur, publié au Moniteur belge du 10 août 2011, et ayant fait l'objet d'une transcription au bureau des Hypothèques de Namur le vingt-sept juillet suivant dépôt 45-T-27/07/2011-10375. En conséquence, conformément à l'article 171 du CWATUPE, la société comparante ne pourra aliéner ou grever de droits réels les biens situés dans le site sans l'autorisation du Gouvernement, lequel notifie sa décision dans les trois mois de réception de la demande qui lui en est faite. A défaut, la décision est réputée favorable.

- Lorsque le Gouvernement a autorisé l'aliénation ou la constitution de droits réels, ou lorsque son autorisation est réputée favorable, le nouveau titulaire de droits réels est tenu aux mêmes obligations que l'ancien.

ils ne sont ni visés par un plan d'expropriation, ni repris dans un périmètre de préemption.

3. Protection du patrimoine

- ils ne sont ni classés,
- ils ne sont ni visés par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année ;
- ils ne sont ni inscrits sur la liste de sauvegarde;
- ils ne sont ni repris à l'inventaire du patrimoine;
- et ils ne sont pas situés dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie.

B. Absence d'engagement de la comparante :

- La comparante déclare qu'il n'est pris aucun *autre* engagement quant à la possibilité d'effectuer à l'avenir sur les biens aucun des actes et travaux visés à l'article 84 § 1er [et le cas échéant, ceux visés à l'article 84 § 2, alinéa 1^{er}] qui énumèrent les cas dans lesquels un permis d'urbanisme ou une déclaration d'urbanisme sont obligatoires.
- Elle ajoute que les biens ne recèlent aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire et que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

C. Information générale :

Il est en outre rappelé que :

- Aucun des actes et travaux visés à l'article 84, §1er, et, le cas échéant, ceux visés à l'article 84, §2, alinéa 1er, ne peut être accompli sur les biens tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;
- Il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;
- L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.



f w 17

- Suivant l'article 137 du CWATUPE, il est loisible aux demandeurs de permis de faire certifier par le Collège communal, l'implantation de toute construction nouvelle, en ce compris l'extension de l'emprise au sol de constructions existantes.
- Suivant l'article 139 du CWATUPE, dans le délai de soixante jours à dater de la requête que le titulaire du permis ou le propriétaire du bien adresse simultanément au collège communal et au fonctionnaire délégué, il est dressé une déclaration certifiant que : 1° les travaux sont ou ne sont pas achevés dans le délai endéans lequel ils devaient être achevés ; 2° les travaux ont ou n'ont pas été exécutés en conformité avec le permis délivré. Si les travaux ne sont pas achevés dans le délai ou ne sont pas conformes au permis délivré, la déclaration doit, selon le cas, contenir la liste des travaux qui n'ont pas été exécutés ou indiquer en quoi le permis n'a pas été respecté.

II. Mentions environnementales

- Les biens font l'objet d'un permis unique daté du 13 septembre 2012, dont question ci-dessus et ci-dessous délivré à la société comparante, dont le bénéfice sera transféré partiellement tant aux associations des copropriétaires qu'aux propriétaires et copropriétaires au fur et à mesure des cessions lots et entités privatifs.
- Le notaire a porté à la connaissance des parties l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement selon lequel « § 1er. Lorsqu'un établissement est exploité, en tout ou en partie, par une personne autre que le titulaire du permis d'environnement ou, dans le cas d'un établissement de classe 3, par une personne autre que le déclarant, le cédant ou ses ayants droit et le cessionnaire procèdent à une notification conjointe à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance. Le cessionnaire confirme par écrit, à cette occasion, avoir pris connaissance du permis ou de la déclaration et des conditions complémentaires éventuelles prescrites par l'autorité compétente sur base de l'article 14, § 5, poursuivre la même activité et accepter les conditions fixées dans le permis d'environnement ou les conditions complémentaires éventuellement prescrites. L'autorité compétente donne aussitôt acte de sa déclaration au cessionnaire et en informe le fonctionnaire technique. § 2. Aussi longtemps que la déclaration conjointe du transfert n'a pas eu lieu et, le cas échéant, qu'une nouvelle sûreté n'a pas été constituée, l'exploitant cédant ou ses ayants droit demeurent solidairement responsables avec le cessionnaire pour les dommages qui pourraient résulter du non-respect par le nouvel exploitant des conditions d'exploitation applicables à l'établissement. § 3. Le Gouvernement peut interdire ou soumettre à d'autres conditions la transmission des permis pour les établissements qu'il désigne. § 4. A l'occasion de tout acte translatif ou déclaratif de droits réels immobiliers sur l'établissement, tel que visé à l'article 1er de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, le notaire donne lecture du présent article aux parties présentes et en fait mention dans l'acte ».

III. Polices administratives spéciales non visées à l'article 85 du CWATUPE

- La comparante déclare n'avoir pas connaissance de ce que les biens soient repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

IV. Etat du sol – information

a) Information générale :

- La comparante reconnaît que son attention a été appelée sur le fait que :
A. À propos des obligations qui pèsent sur le vendeur :
 1. la **présence de terres polluées dans le sol**, quelle qu'en soit l'origine ou la date de la pollution, pourrait être constitutive de **déchets** et à ce titre, générer un **coût imprévu** pour le **propriétaire**. En tout état de cause, le détenteur de déchets, toxiques ou non, - soit en résumé, celui qui les possède ou en assure la maîtrise effective (exploitant, le cas échéant, propriétaire, ...) -, est tenu d'un ensemble

d'obligations, allant notamment d'une obligation de *gestion* (collecte, transport, valorisation ou élimination, nettoyage,...) à une obligation d'*assainissement* voire de *réhabilitation*, en passant par une obligation de dénonciation auprès des autorités, en l'occurrence l'Office wallon des déchets,

2. parallèlement, en vertu de l'article 18 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, tout propriétaire peut être identifié comme titulaire de l'**obligation d'assainissement** ou encore, n'être tenu d'adopter que des **mesures de sécurité** et le cas échéant, **de suivi**, selon qu'il s'agit d'une pollution nouvelle ou historique (antérieure ou postérieure au 30 avril 2007) et dans ce dernier cas, qu'elle constitue ou non une menace grave, sauf cause de dispense ;

B. À propos des limites qui entourent son devoir d'information dans le cadre spécifique d'une vente :

3. pour autant, en l'état du droit et indépendamment de ce qui précède,
 - en vertu de l'article 85 du CWATUPE, amendé par le décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols (DGSP), le vendeur est tenu de mentionner à l'acquéreur les données relatives au bien inscrites dans la banque de données de l'état des sols au sens de l'article 10 du décret. À ce jour, cette banque de donnée est en voie de constitution, de sorte que le vendeur est dans l'impossibilité de produire un extrait de celle-ci ;
 - il n'existe pas de norme (décret, arrêté, ...) qui prescrive à charge du cédant des obligations d'investigation, d'assainissement ou de sécurité, spécifiquement en cas de mutation de sol;

b) Déclaration de la comparante :

- S'agissant de l'ancienne station-service Texaco, dont question ci-dessus, il résulte d'un courrier émanant de l'Office Wallon des Déchets daté du 23 décembre 2009, « *que les travaux ont été réalisés conformément au plan d'assainissement approuvé le 24 avril 2007 par l'Office et aux conditions imposées par le même courrier (réf. FC/fc/SDR/Sortie2007/10582)* ».
- Par ailleurs, la comparante déclare que conformément aux exigences formulées lors de l'instruction de la première demande de permis unique, elle a introduit en date du 11 juillet 2012 auprès du Département du Sol et des Déchets – Direction de la Protection des Sols un projet d'assainissement sur base des dispositions de l'article 92 bis du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols (assainissement sur base volontaire) complété par un dépôt de compléments du projet d'assainissement auprès dudit Département en date du 3 septembre 2012.
- Elle s'engage dès lors, dans le cadre de la mise en œuvre du permis unique octroyé, à réaliser l'ensemble des travaux d'assainissement conformément audit plan, et à assumer l'ensemble des obligations de gestion du site.

V. Zone d'inondation

- La comparante déclare :
 - être informée des règles énoncées à l'article 68 de la loi du 25 juin 1992 sur les assurances terrestres et plus particulièrement, de ce qu'en vertu de cette disposition,
 - o le Roi arrête avec les Régions des zones à risque, étant des endroits exposés ou susceptibles d'être exposés à des inondations répétitives et importantes, dans le périmètre desquelles « *l'assureur du contrat d'assurance de choses afférent au péril incendie peut refuser de délivrer une couverture contre l'inondation lorsqu'il couvre un bâtiment, une partie de bâtiment ou le contenu d'un bâtiment qui ont été construits plus de dix-huit mois après la date de publication au Moniteur belge de l'arrêté royal classant la zone où ce bâtiment est situé comme zone à risque conformément au § 2. Les biens visés à l'alinéa précédent sont les biens en cours de construction, de transformation ou de réparation qui sont définitivement clos avec portes et fenêtres terminées et posées à*



[Handwritten signature]
19

demeure et qui sont définitivement et entièrement couverts. Cette dérogation est également applicable aux extensions au sol des biens existant avant la date de classement visée au premier alinéa. Cette dérogation n'est pas applicable aux biens ou parties de biens qui sont reconstruits ou reconstitués après un sinistre et qui correspondent à la valeur de reconstruction ou de reconstitution des biens avant le sinistre » ;

- elle est tenue d'un devoir d'information pour lequel aucune voie d'accès n'est légalement ou réglementairement organisée ;
- avoir connaissance de la cartographie de l'aléa d'inondation des 15 sous-bassins hydrographiques que compte la Région wallonne a été approuvée par le Gouvernement wallon, consultable à titre informatif sur l'adresse électronique suivante électronique
[<http://cartographie.wallonie.be/NewPortailCarto/index.jsp?page=subMenuInondations&node=32&snode=321#>], elle-même accessible au départ du site de la DGATLP mais qui ne comporte aucune mention des parcelles cadastrales ;
- ET après vérification, les biens ne semblent pas repris en zone à risque d'aléa d'inondation, à l'exception de la partie à rétrocéder à la Région ainsi que précisé ci-dessous, laquelle semble se situer en risque d'aléa d'inondation moyen et élevé au sens de l'article 68-7 de la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre, telle que définie par le Gouvernement wallon.

SECTION IV – PERMIS UNIQUE

- La comparante a remis entre les mains du notaire soussigné, pour être annexés au présent acte :
 - Une copie du permis unique délivré par le Fonctionnaire technique et le Fonctionnaire délégué le 13/09/2012 à la SA NAMUR WATERFRONT, en vue de réhabiliter le site du Port du Bon Dieu par la démolition des bâtiments existants, la construction de deux immeubles à appartements (131 logements), un commerce, un restaurant, un parking en sous-sol (149 emplacements pour voitures et 236 emplacements pour les vélos) et l'aménagement d'une placette et des abords, sur un terrain situé avenue Albert 1er n 16-44 à 5000 Namur ;
 - Un jeu complet des annexes audit permis, à savoir :
 - Le plan cadastral ;
 - Le plan de démolition ;
 - Le plan du sous-sol ;
 - 5 plans des étages 1 à 5 ;
 - Le plan de sous-toiture et le plan de toiture ;
 - 2 plans d'implantation ;
 - Les prescriptions et mesures de sécurité générales lors de travaux à proximité des installations de transports de Fluxys.
- Ces annexes seront signées « *ne varietur* » par les représentants de la comparante et Nous, Notaire, mais ne seront pas jointes à l'expédition du présent acte qui sera déposée au bureau des Hypothèques compétent en vue d'en assurer la transcription et l'opposabilité aux tiers.
- Durée de validité :
Ce permis est accordé pour un terme expirant le 19 juin 2032 en ce qu'il tient lieu d'un permis d'environnement et pour une durée illimitée en ce qu'il tient lieu d'un permis d'urbanisme.
- Charges d'urbanisme :
Ce permis est assorti, conformément à l'article 128 du CWATUPE, des charges d'urbanisme suivantes :

« 1. L'aménagement de la première partie de la rue du Quai (de l'avenue Albert Ier jusqu'au chemin de halage) en zone 30, selon la réglementation en vigueur. Les aménagements seront réalisés en concertation et selon les impositions de la Ville de Namur ;

2. L'aménagement des espaces publics compris entre le chemin de halage et les zones privatives du projet. Les aménagements s'étendront, à l'Est, jusqu'à la limite de propriété de la SA NAMUR WATERFRONT et, à l'Ouest, jusqu'à la rue du Quai. Les aménagements seront réalisés selon le plan d'implantation joint au dossier et tiendront compte des impositions de la SPGE concernant l'accessibilité des installations liées au Vortex ;

3. Le dépôt de garanties financières nécessaires à l'exécution de ces aménagements ;

4. La déclaration par laquelle le demandeur s'engage, au moment où les travaux sont entamés, à céder à la Région, à titre gratuit, quitte et libre de toute charge et sans frais pour elle, la propriété des espaces publics situés entre le chemin de halage et les zones privatives du projet ».

S'agissant des espaces compris entre le chemin de halage et les zones privatives du projet :

- Conformément à la charge susénoncée, la comparante s'engage à aménager ledits espaces et à rétrocéder la partie telle que reprise sous teinte verte, délimitée par les points 406-407-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-324-325-326-327-328-293-424-410-411-412-413-414-415-423-416-417-418-419-406 pour une contenance de 25 ares 16 centiares au plan de division dressé par Monsieur Sylvain Lamquet, géomètre-expert à Namur en date du 5 décembre 2012 (variante 2 : délimitée par les points 406-407-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-324-325-326-327-328-424-410-411-412-413-414-415-423-416-417-418-419-406 pour une contenance de 24 ares 23 centiares au plan de division dressé par Monsieur Sylvain Lamquet, géomètre-expert à Namur en date du 5 décembre 2012), lesquels plans, après avoir été signés par la comparante et le notaire soussigné, resteront annexés au présent acte avec lequel ils seront enregistrés, plans communiqués à l'autorité compétente ainsi qu'au Fonctionnaire délégué à Namur.
- A ce jour, l'autorité compétente n'a pas jugé utile d'accepter le bénéfice de l'engagement pré-rappelé.
- En suite de quoi, jusqu'à l'éventuelle levée d'option concédée au bénéfice de la Région bénéficiaire, il est convenu de placer les biens concernés par l'engagement pré-rappelé sous le régime de la copropriété forcée, de telle façon qu'ils constituent un accessoire indivisible de chacun des lots et entités cédés.
- Considérant la nature publique de cette charge, il est entendu que toute cession gratuite à l'autorité bénéficiaire se fera sans désaffectation préalable du régime de copropriété et indivision forcée vers le régime de l'indivision ordinaire.

Permis complémentaire en vue de l'extension du complexe :

- S'agissant des parcelles prédécrites sub 10. et 11., la comparante déclare avoir introduit en date du 23 novembre 2012 une demande de permis en vue de la démolition des bâtiments y érigés et qu'elle introduira une demande de permis en vue de l'extension de l'ensemble du complexe immobilier sur ces parcelles.
- Dès lors, la variante deux ci-après est établie sur base des plans qui seront annexés à cette demande de permis ; cette dernière variante devant être considérée comme provisoire et susceptible de s'appliquer uniquement au jour de la délivrance dudit permis.



Handwritten signature and the number 21.

- De même, le tableau de répartition des quotités dans les parties communes générales rattachées à chacun des lots privatifs, tel qu'il est repris dans le rapport dont question ci-dessous, daté du 28 novembre 2012, comporte une variante un (1) et une variante deux (2), cette deuxième variante devant être considérée comme provisoire et susceptible de s'appliquer uniquement au jour de la délivrance du permis qui sera introduit.
- En conséquence, les présents statuts comportent une alternative déterminable selon les termes de la demande de permis modificatif jointe en annexe.
- Il est précisé que la variante 2 est identique à la variante 1, hormis ce qui est expressément précisé au présent acte comme étant 'variante 2'.

SECTION V – COMPLEXE IMMOBILIER « PORT DU BON DIEU »

La comparante déclare que conformément au permis unique précité :

- Les bâtiments existants sur les parcelles faisant partie du site seront démolis (voir plan de démolition en annexe 2 du permis unique, reprenant la limite de démolition sous liseré noir) ;
- Le complexe immobilier « Port du Bon Dieu » formant un groupe d'immeubles bâtis au sens de l'article 577-3 du Code civil sera érigé. Il comprendra deux immeubles eux-mêmes divisés :
 - o en neuf parties d'immeubles, aussi dénommés 'noyaux', les noyaux A à H étant à usage principal de logements, le noyau A disposant en outre d'un rez-de-chaussée en partie à usage commercial, le noyau I étant à usage de restaurant,
 - o ainsi qu'un lot à usage de parking souterrain avec cavettes, se développant sur un niveau en sous-sol, dénommé noyau J.
- La comparante déclare expressément que si elle devenait effectivement propriétaire des parcelles cadastrées section B numéros 278/V et 278/M, comme dit ci-dessus, et si elle obtenait le permis requis en vue de l'extension du complexe immobilier sur ces parcelles, le groupe d'immeubles comprendrait un onzième noyau, à usage principal de logement avec rez-de-chaussée à usage professionnel de commerce ou profession libérale, dénommé 'noyau Z' (variante 2).
- Dans ce contexte, le présent acte, en ce qu'il vise à aménager le statut réel de parcelles dont la propriété n'est pas encore transférée à la comparante, constitue une déclaration d'intention dans le chef de celle-ci, qui ne saura affecter ledit statut réel que lorsque la créance actuellement détenue sur les propriétaires de ces biens se sera muée en un droit de propriété, le tout sans préjudice de l'obtention du permis dont question ci-dessus.

CECI EXPOSE,

La comparante déclare vouloir placer l'ensemble immobilier prédécrit sous le régime de la copropriété et d'indivision forcée par application de la loi et plus précisément des articles 577-3 à 577-14 du Code civil, et opérer ainsi la division juridique de cet ensemble immobilier. Dans ce contexte, elle nous a requis d'acter authentiquement ce qui suit :

CHAPITRE I – STATUT DU COMPLEXE IMMOBILIER « PORT DU BON DIEU »

Article 1 – Description de l'ensemble immobilier

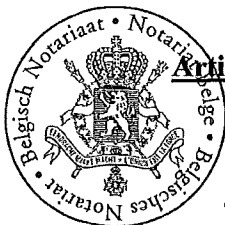
VILLE DE NAMUR - PREMIÈRE DIVISION

L'ensemble immobilier sis rue du Quai et de l'Avenue Albert 1^{er} à 5000 Namur, composé des parcelles cadastrées section B partie des numéros 273/04 A, 273/02 C (anciennement 273/02 B partie), 273/02 D (anciennement 273/02 B partie) et 276/02

A, 273/H/6 , 273/K/6, 273/Z/5, 273/A/6, 273/D/5, 275/T, 276/L , 278/Y, 278/Z , 278/X (variante 2 : 278/V et 278/M), plus amplement décrit ci-dessus.

Article 2 – Définition du statut réel

- L'ensemble immobilier prédécrit est placé sous le régime de copropriété et d'indivision forcée, conformément à la loi et plus précisément par application des articles 577-3 à 577-14 du Code civil.
- Conformément aux articles 577 et suivants du Code civil, il est établi, ainsi qu'il suit, les statuts de la copropriété de l'association principale des propriétaires et copropriétaires du groupe d'immeubles bâtis formant le complexe immobilier.
- Les dispositions de l'acte de base général et du règlement général de copropriété et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel et obligent tous les propriétaires et copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels et futurs de tout ou partie d'un lot privatif ou d'une entité privative au sein du complexe immobilier ;
- Elles ne pourront être modifiées que par une décision des propriétaires et copropriétaires siégeant en assemblée générale plénière prise dans le respect de la loi et du règlement de copropriété et qui ne sera opposable aux tiers que par la transcription au bureau des hypothèques de la situation du complexe immobilier.
- Le groupe d'immeubles dans sa globalité comprend au moins vingt lots privatifs, à l'exclusion des caves, garages et parkings, ceci implique qu'un conseil de copropriété est obligatoire.
- L'association des propriétaires et copropriétaires du complexe immobilier « Port du Bon Dieu » est dotée de la personnalité juridique. Elle a son siège à Avenue Albert 1^{er} 20, 5000 Namur.



Article 3 – Définition du règlement d'ordre intérieur

- Il sera en outre arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit, à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur général relatif à la jouissance du groupe d'immeubles et aux détails de la vie en commun.
- Ce règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique. Ces modifications résultent des délibérations régulières des assemblées générales et elles sont consignées dans le registre reprenant les procès-verbaux de ces assemblées générales.
- Elles ne sont point soumises à la transcription mais doivent être imposées par les aliénateurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux bénéficiaires.

Article 4 – Force obligatoire

- Comme précisé ci-dessus, le statut réel, constitué de l'acte de base et du règlement de copropriété, et le règlement d'ordre intérieur obligent tous propriétaires et copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels et futurs de tout ou partie d'un lot privatif ou d'une entité privative au sein du complexe immobilier et des parties communes du complexe immobilier et leurs ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce soit aux conditions prévues à l'article 577-10 du Code civil.
- 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 générale, et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent, ainsi que de toutes les décisions des assemblées générales plénières des propriétaires et copropriétaires modifiant lesdits statuts.
- En ce qui concerne les décisions prises par l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires antérieurement à la cession, celles-ci doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'un lot ou d'une entité privative dans le complexe immobilier à leurs cessionnaires. Pour ce qui

concerne les décisions prises postérieurement à la cession, celles-ci seront notifiées, conformément à la loi, par le syndic à tous les propriétaires des parties privatives sises dans le complexe immobilier ainsi qu'aux titulaires de droits personnels relatifs auxdites parties privatives. En cas d'une occupation précaire d'une partie privative sise dans le complexe immobilier, le propriétaire du lot privatif ou de l'entité privative concernée devra informer l'occupant concerné.

Article 5 – Associations partielles

- Tenant compte de ce que le projet immobilier dans son ensemble comporte au moins vingt entités privatives (le terme 'lot' repris à l'article 577-3 alinéa 4 du Code civil recouvrant au sens du présent acte le terme 'entité'), et qu'il comporte deux immeubles distincts, chacun d'eux comportant en outre des séparations physiques en éléments clairement distincts, des parties communes particulières étant afférentes à ces éléments clairement distincts, il pourra être créé, conformément à l'article 577-3 alinéa 4 du Code civil, des associations partielles par élément pouvant être physiquement et clairement distinct des autres.
- Dans ce contexte, et sur base des plans annexés au permis unique, (variante 2 : ainsi que des plans annexés à la demande de permis complémentaire), il pourra ainsi être créé dix (variante 2 : onze) lots, mieux décrits ci-dessous, lesquels seront susceptibles d'être placés sous un régime de copropriété doté d'une association partielle de copropriétaires, également dotée de la personnalité juridique. Dans ce cas, chaque association partielle de copropriétaires sera dotée de statuts de la copropriété, comprenant un acte de base, un règlement de copropriété et le cas échéant un règlement d'ordre intérieur propres qui formeront ensemble ses statuts. Elle sera dotée de la personnalité juridique.
- Toutefois, l'association principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de l'ensemble immobilier comprenant toutes les copropriétés. Elle dispose en conséquence d'une compétence résiduaire.
- La propriété de l'ensemble immobilier sera ainsi répartie entre plusieurs personnes :
 - par entités comprenant chacune une partie privative et une quote-part dans des éléments immobiliers de l'association principale et de l'association partielle dans laquelle est située son entité privative,
 - ou, pour ce qui concerne les lots privatifs qui ne seraient pas placés sous un régime de sous-copropriété dotée d'une association partielle de copropriétaires, par lot comprenant une partie privative et une quote-part dans les éléments immobiliers de l'association principale.
- Dans le but d'opérer cette répartition, la comparante établira les statuts de la copropriété et le règlement d'ordre intérieur de l'association principale ainsi que ceux des associations partielles ayant notamment pour objet de décrire l'ensemble immobilier, les parties privatives et communes, de fixer la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative sur base des rapports légalement prescrits, de décrire les droits et obligations de chaque propriétaire et copropriétaire quant aux parties privatives et communes de l'association principale et des éventuelles associations partielles, de fixer les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, l'administration des immeubles et de régler les détails de la vie en commun.

CHAPITRE II – DIVISION DU COMPLEXE IMMOBILIER - CHOSSES PRIVATIVES ET CHOSSES COMMUNES

SECTION I – DIVISION DU COMPLEXE IMMOBILIER

Article 6 – Division du complexe immobilier « Port du Bon Dieu »

Comme précisé ci-dessus, le complexe immobilier « Port du Bon Dieu » sera composé de dix lots, appelés 'noyaux' (étant entendu que dans sa 2^{ème} variante, il comprendra onze lots),

- ainsi que cela résulte des plans joints au permis unique, annexés au présent acte (ainsi que du plan qui sera joint à la demande de permis complémentaire, également annexé au présent acte, comme exposé ci-dessus),
- tels que ces noyaux figurent et sont délimités aux plans de division (variante 1 et variante 2) Bloc H, Bloc G, Bloc A, Bloc B, Bloc C, Bloc D, Bloc E, Bloc F, Bloc Z, Bloc I, Bloc J dressés par Monsieur Sylvain Lamquet, Géomètre-Expert à Namur, le cinq décembre deux mille douze, lesquels plans, après avoir été signés par les représentants de la société comparante et le notaire soussigné, resteront annexés au présent acte avec lequel ils seront enregistrés ;

à savoir, en partant de l'extrémité de la rue du Quai jusqu'à l'extrémité du site opposé, Avenue Albert 1^{er} :

- **Noyau H** : la partie de l'immeuble qui sera érigé à l'angle de la rue du Quai et de l'Avenue Albert 1^{er}, située côté droit en regardant l'immeuble dos à la rue du Quai, sur un terrain d'assiette d'une superficie au sol de 5 ares 46 centiares ; comprenant la zone non bâtie en jouissance privative et exclusive, le tout sans préjudice des emprises de volume ou des servitudes de surplomb dont ce noyau bénéficierait ou serait grevé le cas échéant au profit de l'un et/ou des autres noyaux ou des parties de terrain non intégrées dans les terrains d'assiette des noyaux ;

Tel que ce noyau figure sous teinte rose et est délimité par les points 511-517-508-519-520-521-522-527-528-511 au plan de division – Bloc H dressé par Monsieur Sylvain Lamquet, le 5 décembre 2012, dont question ci-dessus.

Noyau G : la partie de l'immeuble qui sera érigé à l'angle de la rue du Quai et de l'Avenue Albert 1^{er}, située côté gauche en regardant l'immeuble dos à la rue du Quai, sur un terrain d'assiette d'une superficie au sol de 2 ares 86 centiares ; comprenant la zone non bâtie en jouissance privative et exclusive, le tout sans préjudice des emprises de volume ou des servitudes de surplomb dont ce noyau bénéficierait ou serait grevé le cas échéant au profit de l'un et/ou des autres noyaux ou des parties de terrain non intégrées dans les terrains d'assiette des noyaux ;

Tel que ce noyau figure sous teinte orange et est délimité par les points 527-528-529-530-531-532-533-534-535-536-537-527 au plan de division – Bloc G dressé par Monsieur Sylvain Lamquet, le 5 décembre 2012, dont question ci-dessus.

- **Noyau A** : la partie de l'immeuble qui sera érigé à l'angle de la rue du Quai et de l'Avenue Albert 1^{er}, située à l'angle de ces deux rues, sur un terrain d'assiette d'une superficie au sol de 5 ares 11 centiares ; comprenant la zone non bâtie en jouissance privative et exclusive, le tout sans préjudice des emprises de volume ou des servitudes de surplomb dont ce noyau bénéficierait ou serait grevé le cas échéant au profit de l'un et/ou des autres noyaux ou des parties de terrain non intégrées dans les terrains d'assiette des noyaux ;

Tel que ce noyau figure sous teinte jaune et est délimité par les points 540-541-542-543-544-545-546-547-548-529-530-531-532-533-540 au plan de division – Bloc A dressé par Monsieur Sylvain Lamquet, le 5 décembre 2012, dont question ci-dessus.

- **Noyau B** : la partie de l'immeuble qui sera érigé à l'angle de la rue du Quai et de l'Avenue Albert 1^{er}, située à gauche du noyau A en regardant l'immeuble dos à l'Avenue Albert 1^{er}, entre les noyaux A et C, sur un terrain d'assiette d'une superficie au sol de 3 ares 73 centiares ; comprenant la zone non bâtie en jouissance privative et exclusive, le tout sans préjudice des emprises de volume



[Signature]
25

ou des servitudes de surplomb dont ce noyau bénéficierait ou serait grevé le cas échéant au profit de l'un et/ou des autres noyaux ou des parties de terrain non intégrées dans les terrains d'assiette des noyaux ;

Tel que ce noyau figure sous teinte verte foncée et est délimité par les points 545-546-547-548-549-550-551-552-553-554-555-556-557-558-545 au plan de division – Bloc B dressé par Monsieur Sylvain Lamquet, le 5 décembre 2012, dont question ci-dessus.

- **Noyau C** : la partie de l'immeuble qui sera érigé à l'angle de la rue du Quai et de l'Avenue Albert 1^{er}, située à gauche du noyau B en regardant l'immeuble dos à l'Avenue Albert 1^{er}, entre les noyaux B et D, sur un terrain d'assiette d'une superficie au sol de 8 ares 67 centiares ; comprenant la zone non bâtie en jouissance privative et exclusive, le tout sans préjudice des emprises de volume ou des servitudes de surplomb dont ce noyau bénéficierait ou serait grevé le cas échéant au profit de l'un et/ou des autres noyaux ou des parties de terrain non intégrées dans les terrains d'assiette des noyaux ;

Tel que ce noyau figure sous teinte mauve et est délimité par les points 559-560-561-562-563-564-565-566-567-568-596-513-512-550-551-552-553-559 au plan de division – Bloc C dressé par Monsieur Sylvain Lamquet, le 5 décembre 2012, dont question ci-dessus.

- **Noyau D** : la partie de l'immeuble qui sera érigé à l'angle de la rue du Quai et de l'Avenue Albert 1^{er}, située à gauche du noyau C en regardant l'immeuble dos à l'Avenue Albert 1^{er}, sur un terrain d'assiette d'une superficie au sol de 5 ares 56 centiares ; comprenant la zone non bâtie en jouissance privative et exclusive, le tout sans préjudice des emprises de volume ou des servitudes de surplomb dont ce noyau bénéficierait ou serait grevé le cas échéant au profit de l'un et/ou des autres noyaux ou des parties de terrain non intégrées dans les terrains d'assiette des noyaux ;

Tel que ce noyau figure sous teinte rouge et est délimité par les points 565-566-567-568-569-570-571-572-573-574-575-576-577-565 au plan de division – Bloc D dressé par Monsieur Sylvain Lamquet, le 5 décembre 2012, dont question ci-dessus.

- **Noyau E** : la partie de l'immeuble qui sera érigé Avenue Albert 1^{er}, située côté droit de cet immeuble en regardant l'immeuble dos à l'Avenue Albert 1^{er}, sur un terrain d'assiette d'une superficie au sol de 8 ares 7 centiares ; comprenant la zone non bâtie en jouissance privative et exclusive, le tout sans préjudice des emprises de volume ou des servitudes de surplomb dont ce noyau bénéficierait ou serait grevé le cas échéant au profit de l'un et/ou des autres noyaux ou des parties de terrain non intégrées dans les terrains d'assiette des noyaux ;

Tel que ce noyau figure sous teinte bleu clair et est délimité par les points 578-579-580-581-681-680-578 au plan de division – Bloc E dressé par Monsieur Sylvain Lamquet, le 5 décembre 2012, dont question ci-dessus.

- **Noyau F** : la partie de l'immeuble qui sera érigé Avenue Albert 1^{er}, située côté gauche (variante 2 : au centre, entre les blocs E et Z) de cet immeuble en regardant l'immeuble dos à l'Avenue Albert 1^{er}, sur un terrain d'assiette d'une superficie au sol de 5 ares 95 centiares (variante 2 : 6 ares 7 centiares), comprenant la zone non bâtie en jouissance privative et exclusive, le tout sans préjudice des emprises de volume ou des servitudes de surplomb dont ce noyau bénéficierait ou serait grevé le cas échéant au profit de l'un et/ou des autres noyaux ou des parties de terrain non intégrées dans les terrains d'assiette des noyaux ;

Tel que ce noyau figure sous teinte vert clair et est délimité par les points 581-582-583-594-584-585-586-587-588-589-590-580-581 au plan de division – Bloc F (variante 2 : 581-582-583-584-585-586-587-588-589-590-580-581 au plan de division – Bloc F variante 2) dressé par Monsieur Sylvain Lamquet, le 5 décembre 2012, dont question ci-dessus.

- Variante 2 : **Noyau Z** : la partie de l'immeuble qui sera érigé Avenue Albert 1^{er}, située côté gauche de cet immeuble en regardant l'immeuble dos à l'Avenue Albert 1^{er}, sur un terrain d'assiette d'une superficie au sol de 3 ares 69 centiares ; comprenant la zone non bâtie en jouissance privative et exclusive, le tout sans préjudice des emprises de volume ou des servitudes de surplomb dont ce noyau bénéficierait ou serait grevé le cas échéant au profit de l'un et/ou des autres noyaux ou des parties de terrain non intégrées dans les terrains d'assiette des noyaux ;

Tel que ce noyau figure sous teinte brune et est délimité par les points 583-584-585-586-591-594-583 au plan de division – Bloc Z dressé par Monsieur Sylvain Lamquet, le 5 décembre 2012, dont question ci-dessus.

- **Noyau I** : la partie de l'immeuble qui sera érigé à l'angle de la rue du Quai et de l'Avenue Albert 1^{er}, établie en surface mais au niveau sous-sol du complexe immobilier et donnant sur l'arrière de cet immeuble, destiné à être un restaurant, sur un terrain d'assiette d'une superficie au sol de 5 ares 46 centiares ; comprenant la zone non bâtie en jouissance privative et exclusive, le tout sans préjudice des emprises de volume ou des servitudes de surplomb dont ce noyau bénéficierait ou serait grevé le cas échéant au profit de l'un et/ou des autres noyaux ou des parties de terrain non intégrées dans les terrains d'assiette des noyaux ;

Tel que ce noyau figure sous teinte bleu foncé et est délimité par les points 500-501-502-503-504-505-506-507-508-517-511-512-513-596-514-500 au plan de division – Bloc I dressé par Monsieur Sylvain Lamquet, le 5 décembre 2012, dont question ci-dessus.

- **Noyau J** : la partie du complexe immobilier à usage de parking et cavettes, implantée dans le volume en sous-sol sous une partie des noyaux A à H et Z, ainsi que sous une partie du terrain non intégré dans les terrains d'assiette des noyaux, dont la surface projetée au sol est de 45 ares 92 centiares (variante 2 : 48 ares 91 centiares) ;

Tel que ce noyau figure sous teinte jaune au plan de division – Bloc J dressé par Monsieur Sylvain Lamquet, le 5 décembre 2012, dont question ci-dessus.



Article 7 – Organisation de la copropriété générale

Les lots ou noyaux ainsi définis sont divisés de manière à leur assurer une gestion autonome.

Dans cette optique, la copropriété objet du présent acte sera limitée aux parties communes générales de manière à ce que ces différents lots ou noyaux composant le complexe immobilier « Port du Bon Dieu » puissent être gérés de manière autonome, le cas échéant dans le cadre d'une sous-copropriété distincte, elle-même dotée d'une association partielle de copropriétaires pourvue de la personnalité juridique.

La **division horizontale** du complexe « Port du Bon Dieu » doit être conçue et comprise comme suit :

1. Le terrain sur, au-dessous et au-dessus duquel est implanté le complexe immobilier, comprend, outre des zones non bâties à usage de jardin, esplanade, terrasse, chemin piétonnier/carrossable et jardin et zone verte destinés à être intégrés au domaine public, neuf (variante 2 : dix) parties correspondant aux terrains d'assiette des neuf (variante 2 : dix) lots établis en surface, correspondant au niveau du sol avant construction à des surfaces mesurées, telles que décrites à l'article 6 ci-dessus, et dans le tréfonds duquel s'inscrit un volume en sous-sol constituant en partie le lot J à usage de parking avec cavettes ;
2. Les constructions des noyaux A à I et Z se développent principalement en surface (s'agissant du noyau I au niveau sous-sol du complexe immobilier), tandis que les constructions du noyau J se développent

[Signature]

- principalement dans le tréfonds, en sous-sol des autres noyaux et des parties de terrain non intégrées dans les terrains d'assiette des noyaux ;
3. Compte tenu du permis obtenu et de ce que le complexe immobilier « Port du Bon Dieu » constitue un ensemble immobilier, certaines parties des différents noyaux, qu'il s'agisse de constructions ou de zones non bâties dont la jouissance privative et exclusive est réservée aux propriétaires et copropriétaires de ces noyaux et partant, intégrées dans leurs terrains d'assiette, se développent éventuellement sous ou au-dessus des terrains d'assiette ou des constructions d'autres noyaux, ou sous des parties de terrain ou aménagements non intégrés dans les terrains d'assiette des autres noyaux, étant rappelé que le lot J à usage de parking et cavettes est totalement développé dans un volume en sous-sol, lequel est implanté en-dessous voire partiellement dans les constructions des bâtiments formants les lots A à H et Z.
4. Dans ce contexte, les différents noyaux seront le cas échéant grevés et/ou bénéficieront d'emprises en pleine propriété ou de servitudes de surplomb selon que ces empiètements dans les parties dépendant d'autres copropriétés partielles ou de la copropriété générale se réalisent en sous-sol ou rez-de-chaussée ou dans les étages des bâtiments qui seront construits.

Ces servitudes de surplomb, assurent en effet à leur titulaire le droit de propriété perpétuel des constructions sur des constructions appartenant à autrui (exemple : les noyaux H, G, A, B constituant des propriétés distinctes des propriétés sous-jacentes aux servitudes de surplomb dont question ci-après). Il apparaît en effet que s'agissant d'une copropriété générale, c'est à l'aune de cette copropriété générale qu'il y a lieu de régler la question de l'empiètement pouvant exister entre les associations partielles, d'autant que les empiètements concernés apparaissent accessoires sur le plan qualitatif et quantitatif.

Ainsi, il résulte des plans annexés au permis unique, ainsi que de ceux qui seront annexés à la demande de permis qui sera introduit (variante 2), et des plans de division établis pour chacun des noyaux par Monsieur Sylvain Lamquet, le 30 novembre 2012, dont question ci-dessus, que les emprises et servitudes de surplomb suivantes (entre lots privatifs) peuvent être identifiées :

I. ***En ce qui concerne la future partie de l'immeuble constituant le noyau H :***

Partie de ce noyau se développe :

- Aux niveaux des rez-de-chaussée, des 1^{er} 2^{ème} 3^{ème} 4^{ème} et 5^{ème} étages :

- à concurrence d'une surface projetée au sol de 41 centiares au-dessus du noyau I, sur lequel il bénéficie dès lors d'une servitude de surplomb, telle au surplus que cette servitude figure sous hachurés orange et est délimitée par les points 508-509-510-511-517-508 au plan de division – Bloc H et au plan de division – Bloc I, dont question ci-dessus.

II. ***En ce qui concerne la future partie de l'immeuble constituant le noyau G :***

Partie des constructions de ce noyau se développe :

- Aux niveaux des 1^{er} 2^{ème} 3^{ème} 4^{ème} et 5^{ème} étages :
 - à concurrence d'une surface projetée au sol de 1 are 11 centiares au-dessus du rez-de-chaussée du noyau A, sur lequel il bénéficie dès lors d'une servitude de surplomb, telle au surplus que cette servitude figure sous hachurés

vert et est délimitée par les points 533-647-648-649-533 au plan de division – Bloc G et au plan de division – Bloc A, dont question ci-dessus.

III. **En ce qui concerne la future partie de l'immeuble constituant le noyau A :**

Partie des constructions de ce noyau se développe :

- Aux niveaux des 1^{er} 2^{ème} 3^{ème} et 4^{ème} étages :
 - à concurrence d'une surface projetée au sol de 52 centiares au-dessus du rez-de-chaussée du noyau G, sur lequel il bénéficie dès lors d'une servitude de surplomb, telle au surplus que cette servitude figure sous hachurés bleu et est délimitée par les points 650-651-652-653-654-655-650 au plan de division – Bloc A et au plan de division – Bloc A, dont question ci-dessus.

IV. **En ce qui concerne la future partie de l'immeuble constituant le noyau B :**

Partie de ce noyau se développe :

- Au niveau du 6^{ème} étage :
 - à concurrence d'une surface projetée au sol de 72 centiares au-dessus du dernier étage du noyau C, au niveau toiture, sur lequel il bénéficie dès lors d'une servitude de surplomb, telle au surplus que cette servitude figure sous hachurés bleu et est délimitée par les points 633-634-635-636-633 au plan de division – Bloc B et au plan de division – Bloc C, dont question ci-dessus.

V. **En ce qui concerne la future partie de l'immeuble constituant le noyau I :**

Partie de ce noyau se développe :

- Au niveau du sous-sol :
 - à concurrence d'une surface projetée au sol de 13 centiares sous le noyau H, où il forme à ce titre une emprise en sous-sol de ce noyau, telle au surplus que cette emprise figure sous hachurés vert et est délimitée par les points 511-515-516-517-518-508-517-511 au plan de division – Bloc H et au plan de division – Bloc I, dont question ci-dessus.

VI. **En ce qui concerne la future partie de l'immeuble constituant le noyau J :**

Partie de ce noyau se développe :

- Au niveau du rez-de-chaussée :
 - à concurrence d'une surface projetée au sol de 42 centiares au-dessus du terrain d'assiette du noyau H, où il forme à ce titre une emprise de ce noyau, pour se prolonger dans le noyau J, telle au surplus que cette emprise figure sous hachurés bleu et est délimitée par les points 523-524-525-526-538-527-523 au plan de division – Bloc H dont question ci-dessus ;
 - à concurrence d'une surface projetée au sol de 42 centiares au-dessus du terrain d'assiette du noyau G, où il forme à ce titre une emprise de ce noyau, pour se prolonger dans le noyau J, telle au surplus que cette emprise figure sous hachurés gris et est délimitée par les points 604-605-607-527-538-604 au plan de division – Bloc G, dont question ci-dessus ;



[Handwritten signature]
29

- Au niveau du sous-sol :
 - à concurrence d'une surface projetée au sol de 45 ares 92 centiares (variante 2 : 48 ares 91 centiares) sous les noyaux A à H (variante 2 : et Z), ainsi que sous les zones du terrain non intégrées dans les terrains d'assiette des autres noyaux, où il forme à ce titre des emprises en sous-sol de ces parties, telles que surplus que ces emprises figurent dans leur ensemble sous teinte jaune au plan de division – Bloc J, dont question ci-dessus.
5. La pleine propriété des constructions et équipements de chaque noyau s'entend :
- de toutes les constructions et équipements hors sol de celui-ci, ainsi que de tous les éléments en sous-sol de ce noyau, tels que ces éléments se trouvent sur, dans ou sous le périmètre de la surface du terrain assiette du noyau considéré,
 - qui ne constituent pas des éléments de l'infrastructure du complexe immobilier et qui ne sont pas des murs mitoyens hors sol au sens du présent acte,
 - et qui ne se situent pas dans le volume d'une emprise dont ce noyau pourrait être grevé au bénéfice d'un autre noyau ou de la copropriété générale,
 - et pour autant que la propriété ne soit pas interrompue par le biais d'une servitude de surplomb au bénéfice d'un autre noyau ou de la copropriété générale ;
 - des constructions et équipements propres à ce noyau qui s'inscriraient dans le volume d'une emprise ou qui seraient rattachée à ce noyau par le biais d'une servitude de surplomb (dont il bénéficierait à charge d'un autre noyau ou de la copropriété générale), en ce compris tous les murs de cloisonnement, de plafond, de séparations, s'inscrivant dans ledit volume, à l'exclusion de tout élément composant l'infrastructure qui se trouve implanté dans ledit volume, lequel élément est alors une partie commune générale.
6. Si un élément de la superstructure d'un bâtiment assure en même temps le soutien et la stabilité d'un bâtiment voisin, il doit être considéré comme ayant le statut de mitoyen, entre les différents bâtiments considérés (noyaux), et à ce titre il constitue une partie commune générale du complexe immobilier. Par contre tout élément de l'infrastructure constitue d'office une partie commune générale du complexe immobilier, qu'il assure ou non en même temps le soutien et la stabilité d'un bâtiment voisin.
7. Limite des volumes d'emprise en sous-sol :
1. La limite supérieure de chaque volume correspond à la couche inférieure de la dalle de plafond de ce volume, laquelle est un élément de l'infrastructure et partant une partie commune générale, jusqu'à la limite à ce niveau avec le bâtiment grevé de l'emprise ;
 2. La limite inférieure de chaque volume correspond à la couche supérieure de la dalle de plancher de ce volume, laquelle est un élément de l'infrastructure et partant une partie commune générale, jusqu'à la limite à ce niveau avec le bâtiment grevé de l'emprise ;
 3. Les limites transversales de chaque volume sont soit constituées des murs séparatifs entre le volume et le bâtiment grevé de l'emprise, sur toute leur hauteur, tels que ces murs délimitent le volume de l'emprise en sous-sol, soit résultent exclusivement des plans ci-annexés. Si ces limites transversales sont des murs, alors ceux-ci sont implantés totalement en

dehors du volume à l'exclusion de la face interne constituée de la couche de revêtement d'accrochage du mur, laquelle est implantée totalement dans le volume. Les murs séparatifs sont soit constitutifs d'éléments privatifs du lot grevé de l'emprise, soit constitutifs de parties communes générales, selon qu'ils participent ou non de l'infrastructure du complexe immobilier.

8. Limite des volumes de servitude de surplomb :

1. Les limites supérieure et inférieure de chaque volume bénéficiant d'une servitude de surplomb correspondent respectivement à la dalle de plafond et à la dalle de plancher de ce volume, lesquelles s'inscrivent en-dehors dudit volume, à l'exclusion du revêtement final et des chapes des sols et plafonds (enduits, parquets, carrelages, etc.,...).

2. Les limites transversales de chaque volume bénéficiant d'une servitude de surplomb sont constituées des murs séparatifs entre le volume et le bâtiment grevé de la servitude, sur toute leur hauteur, tels que ces murs délimitent le volume en bénéficiant. Ces murs sont implantés totalement en dehors du volume à l'exclusion de la face interne constituée de la couche de revêtement d'accrochage du mur, laquelle est implantée totalement dans le volume.

Cette situation a pour effets :

* qu'hormis l'indivision existante entre les lots ou noyaux composant le complexe immobilier, et qui porte sur les parties communes générales, les dix (variante 2 : onze) lots ou noyaux doivent être considérés comme constituant dix (variante 2 : onze) fonds immobiliers distincts, quoique formant ensemble un groupe d'immeubles bâtis au sens de l'article 577-3 et suivants du Code civil mais exclusivement en ce qui concerne les parties communes générales, mais pour le surplus indépendants les uns des autres, dont la coexistence sur le terrain fait naître une série de servitudes d'un lot par rapport à un ou plusieurs autres, et réciproquement ; servitudes dont la nature est semblable à celle que l'on crée entre les différents lots issus d'une division juridique d'un site, en plusieurs lots totalement indépendants, sans éléments communs ;

* dès lors que les lots ou noyaux sont implantés sur, sous ou dans le terrain constituant une partie commune générale du complexe immobilier et que certaines parties privatives d'un lot sont implantées, sur, sous ou dans un autre lot privatif, l'adoption d'un régime de copropriété au sens des articles 577-3 et suivants du Code civil pour l'ensemble des parties communes générales du complexe immobilier a eu pour conséquence une renonciation à accession avec autorisation de construire et de maintenir des constructions sur, au-dessus ou dans le fonds d'autrui, constitutive d'un droit de superficie-conséquence, réciproque entre les différents lots, dont la durée est strictement liée à la durée d'existence de l'état de copropriété portant sur ces éléments communs, que cet état se maintienne ou non au-delà de la période de cinquante années au-delà de l'entrée en vigueur de cette copropriété, en manière telle que tant que durera cet état de copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif ou d'une entité privative restera seul et unique plein propriétaire des constructions dudit lot ou entité.

Article 8 – Structure du complexe immobilier « Port du Bon Dieu »

Le complexe immobilier comporte :

- des parties communes générales dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions du présent acte, ou par décision des propriétaires et copropriétaires, à tous les propriétaires ou copropriétaires d'un des lots privatifs ou noyaux formant le site, chacun pour une fraction, et



- dix (variante 2: onze) lots privatifs dénommés respectivement noyau A, noyau B, noyau C, noyau D, noyau E, noyau F, noyau G, noyau H, noyau I, noyau J (et variante 2 : noyau Z).

Selon que ces lots font eux-mêmes l'objet ou pas de statuts de la copropriété forcée organisée au sens des articles 577-3 et suivants du Code civil, et sont dès lors eux-mêmes dotés ou non d'une association partielle de copropriétaires, distincte de l'association plénière des propriétaires et copropriétaires du complexe immobilier, ces lots appartiennent soit pour la totalité en pleine propriété à un propriétaire, soit pour la totalité en pleine propriété à l'ensemble des copropriétaires formant l'association partielle des copropriétaires du lot considéré.

Article 9 - Statut des zones non bâties du terrain

Compte tenu de ce qui précède, les zones non bâties hors sol du terrain, en se plaçant au niveau du rez-de-chaussée et du sous-sol des parties bâties, comprennent :

- (i) des parties intégrées dans les terrains d'assiette des différents noyaux, et dont la jouissance privative et exclusive appartient aux propriétaires et copropriétaires de ces différents noyaux, à charge d'entretien par ceux-ci, accessibles dès lors aux seuls propriétaires, copropriétaires, occupants ou visiteurs de ceux-ci, sauf la possibilité d'en réserver la jouissance privative et exclusive à certains d'entre eux au sein des copropriétés partielles qui seraient organisées ;
- (ii) des parties non intégrées dans les terrains d'assiette des lots privatifs, accessibles à tous les propriétaires et copropriétaires d'un lot ou d'une entité privative, ainsi qu'à leurs occupants ou visiteurs, étant :
 - une esplanade, un chemin carrossable sur le côté de l'esplanade, et un chemin piétonnier reliant les zones arrière et l'esplanade, telle que cette partie figure sous lot K1 pour une contenance de 5 ares 84 centiares sous quadrillé vert et est délimitée par les points 578-570-571-572-573-574-575-576-577-565-564-563-562-561-560-559-553-554-555-556-557-558-616-617-618-578 au plan de division – Bloc K1 et K2 dressé par Monsieur Sylvain Lamquet, Géomètre-Expert à Namur, le 5 décembre 2012, lequel plan, après avoir été signé par les représentants de la société comparante et le notaire soussigné, restera annexé au présent acte avec lequel il sera enregistré ;
 - un jardin, telle que cette partie figure sous lot K2 pour une contenance de 5 ares 10 centiares sous quadrillé vert et est délimitée par les points 511-512-549-529-511 au plan de division – Bloc K1 et K2 dont question ci-dessus ;
- (iii) des parties de zone verte et jardins non intégrées dans les terrains d'assiette des lots privatifs, restant temporairement en copropriété générale, mais destinées à être incorporées au domaine public, et partant à être accessibles à tout public, telles que reprises sous teinte verte, délimitée par les points 406-407-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-324-325-326-327-328-293-424-410-411-412-413-414-415-423-416-417-418-419-406 pour une contenance de 25 ares 16 centiares au plan de division dressé par Monsieur Sylvain Lamquet, géomètre-expert à Namur en date du 5 décembre 2012 (variante 2 : délimitée par les points 406-407-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-324-325-326-327-328-424-410-411-412-413-414-415-423-416-417-418-419-406 pour une contenance de 24 ares 23 centiares au plan de division dressé par Monsieur Sylvain Lamquet, géomètre-expert à Namur en date du 5 décembre 2012), dont question ci-dessus.

SECTION II – PARTIES COMMUNES GENERALES

Article 10 – Règle de principe

Les parties communes générales sont celles dont la propriété appartient indivisément à tous les propriétaires et copropriétaires du complexe immobilier, chacun pour une fraction. Ces parties communes générales sont divisées en un million/un

millionième (1.000.000/1.000.000èmes) attribués aux lots privatifs, à titre d'accessoires inséparables, dans les proportions détaillées à l'article 12, en proportion de la valeur respective de ceux-ci. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des propriétaires et copropriétaires du complexe.

Par opposition à cette définition, les parties communes particulières sont des parties communes servant à l'usage exclusif des copropriétaires de l'une des associations partielles dont seraient dotés les lots ou noyaux formant le complexe immobilier, en cas d'adoption pour l'un et/ou les autres de ces lots ou noyaux de statuts de copropriété propres à l'association partielle de copropriétaires qui sera créée le cas échéant pour l'un et/ou les autres de ces lots ou noyaux.

Conformément à la loi, les parties communes générales ne sont point sujettes à partage. Sauf les exceptions prévues par la loi, elles ne peuvent être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec le lot privatif ou l'entité privative dont elles sont l'accessoire et seulement pour la quote-part attribuée à ce lot privatif ou cette entité privative dans les parties communes générales. L'hypothèque ou tout droit réel établi sur un lot privatif ou une entité privative grève de plein droit la quote-part de ce lot ou de cette entité dans les parties communes générales.

Ces éléments resteront donc en copropriété et indivision forcée entre les propriétaires et copropriétaires des divers lots privatifs et entités privatives, dans la proportion de leurs quotes-parts dans la copropriété telles que fixées par l'acte de base.

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

Article 11 – Parties communes générales – Définition

Les parties communes générales sont constituées des éléments du complexe immobilier qui en raison même de son statut de copropriété ne peuvent faire l'objet d'appropriation exclusive, comme étant affectés à l'usage commun, structurel ou fonctionnel, des divers lots privatifs et entités privatives formant le complexe immobilier. Il en est notamment ainsi du terrain ainsi que de toutes les constructions et équipements qui desservent l'ensemble de tous les lots privatifs du complexe immobilier tels que les locaux pour les poubelles, certains locaux techniques ou abritant tout ce qui est nécessaire à l'entretien des parties communes et les locaux vélos.

La notion d'utilité générale pour l'ensemble de tous les lots ou noyaux du complexe immobilier doit servir de critère pour déterminer si une partie commune est générale (association principale) ou particulière (association partielle). En conséquence, la notion d'utilité spéciale pour un immeuble mis sous le statut de la copropriété forcée doit servir de critère pour déterminer les parties communes particulières de cet immeuble.

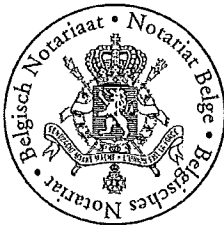
Ainsi, les parties communes générales du complexe immobilier sont notamment constituées :

- du terrain, et ce, qu'il soit bâti ou non, et que ce soit dans sa partie en surface ou en sous-sol, tel que le terrain est divisé :
 - o en zones de jardin, terrasse, esplanade, chemin piétonnier/carrossable et zones vertes et de jardin destinées à être incorporées au domaine public,
 - o en neuf (variante 2 : dix) terrains d'assiette, eux-mêmes divisés :
 - en parties sur, dans et sous lesquelles seront érigées des constructions appartenant à chacun des propriétaires ou copropriétaires desdits lots, sans préjudice des emprises et servitudes de surplomb dont question ci-dessus ;
 - en zones non bâties dont la jouissance privative et exclusive est rattachée de manière indissociable, respectivement à chacun des lots ou noyaux,
- permettant au propriétaire ou copropriétaire du lot considéré d'être plein propriétaire pendant tout le régime de copropriété forcée organisé aux



termes du présent acte des constructions érigées sur ledit terrain ou dans son sous-sol ainsi que de bénéficier de la jouissance privative et exclusive des zones non bâties intégrées dans le terrain d'assiette du lot ou noyau en question.

- tous les éléments constitutifs de l'infrastructure, c'est-à-dire l'ensemble des structures du complexe implantées dans le terrain et son sous-sol, tels que les piliers, poutres, dalles et autres éléments de structures qui soutiennent et assurent la stabilité de chaque bâtiment, et donc en ce compris la dalle de couverture du niveau en sous-sol, ainsi que les murs mitoyens hors sol.
- les équipements collectifs suivants :
 - l'ensemble des éléments techniques du radier y compris l'ensemble des citernes ;
 - l'ensemble des éléments techniques formant le réseau d'égouttage (conduites, ventilations, citerne d'eau de pluie, bassin d'orage, pièce de raccord, ventilation), situés en sous-sol, à l'exclusion des parties de ces éléments qui ne seraient propres qu'à un seul des lots. La séparation entre la partie du réseau d'égouttage constitutive des parties communes générales et la partie du réseau d'égouttage propre à un des lots se situe juste en dessous de la partie supérieure de la dalle de plafond du niveau en sous-sol ;
 - l'ensemble des éléments techniques du groupe de secours y compris tous les accessoires, citernes ... ;
 - l'ensemble des éléments techniques du local gaz y compris tous les accessoires ;
 - l'ensemble des éléments techniques formant le système d'alimentation en eau (incendie et eau de distribution) situés en sous-sol, à l'exclusion des parties de ces éléments qui ne seraient propres qu'à un seul des lots. La séparation entre la partie du système d'alimentation en eau constitutive des parties communes générales et la partie du système d'alimentation en eau propre à un des lots se situe juste en dessous de la partie supérieure de la dalle de plafond du niveau en sous-sol ;
 - l'ensemble des éléments techniques formant le système de sprinklage et de désenfumage parking, en ce compris les écrans de fumée, la détection CO et les groupes d'extraction ;
 - les raccordements généraux des eaux, gaz, électricité ainsi que les compteurs, cabine haute tension 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 générale, à l'exclusion des parties de ces éléments qui ne seraient propres qu'à un seul des lots ou noyaux ;
 - l'ensemble des alimentations électriques à l'exclusion des parties de ces éléments qui seraient propres qu'à un seul des lots ou noyaux.
Les limites entre les parties communes générales et les parties privatives propres à un des lots sont depuis les parties communes générales jusqu'au compteur basse tension le compteur basse tension étant le 1^{er} équipement privatif d'une entité privative ;
 - l'ensemble de l'installation de télédistribution et de téléphone et internet à l'exclusion des parties de ces éléments qui seraient propres qu'à un seul des lots ;
Les limites entre les parties communes générales et les parties communes particulières propres à un des lots sont depuis les parties communes générales jusqu'aux centrales spécifiques de chaque lot privatif étant défini que ces centrales sont les premiers équipements privatifs à ce lot ;
 - l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre portes automatique, ...) desservant exclusivement les



différentes parties du sous-sol, et ce que ce soient des éléments desservant des parties faisant partie des lots ou noyaux ou encore des éléments desservant d'autres parties situées dans les sous-sols, tels que les dégagements des sous-sols, la rampe d'accès au garage, les locaux techniques, les locaux poubelles, etc,... à l'exclusion des parties de ces éléments qui ne seraient propres qu'à un seul des lots (sas ascenseurs des lots privatifs, locaux techniques spécifiques à un lot privatif) ;

- l'ensemble de l'équipement technique formant le système de **détection** incendie du site à l'exclusion des parties de ces éléments qui seraient propres qu'à un seul des lots.

La limite entre les parties communes générales et les parties communes particulières propres à un des lots est depuis les parties communes générales, située juste avant les centrales incendies propres à un lot, les centrales incendies étant des équipements propres à ces lots et dès lors constitutifs de parties communes particulières propres à chacun de ces lots. Les câblages vers le tableau pompier général du Site de certaines centrales de lots privatifs font partie des parties communes générales ;

- l'ensemble de l'équipement technique formant le système de contrôle d'accès, vidéo-parlophonie, et système de caméra de surveillance du site à l'exclusion des parties de ces éléments qui seraient propres qu'à un seul des lots. Néanmoins, la vidéo-parlophonie de réception est un équipement privatif à chaque copropriétaire ou propriétaire d'un lot.
- les extincteurs à poudre : partie commune générale pour ceux situés en sous-sol à l'exclusion des parties de ces éléments qui ne seraient propres qu'à un seul des lots (sas d'ascenseur, locaux techniques spécifiques à un lot ...) ;
- l'ensemble des équipements et aménagements implantés dans un local constituant une partie privative ou une partie commune particulière propre à un lot privatif, grevé d'une servitude d'usage au profit de l'ensemble du complexe immobilier, constituent des parties communes générales.

- les murs entourant les jardins dont la jouissance privative et exclusive est rattachée à un lot privatif sont des parties communes générales. Il faut y assimiler les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle.

- **Particularités propres au niveau en sous-sol :**

L'organisation du complexe immobilier est conçu de manière telle qu'au niveau en sous-sol, se développent :

- en sous-sol de chacun des noyaux A à H et Z, des zones (éléments de structure résiduels à l'emprise de la sous-copropriété J et de la copropriété générale) qui lui sont propres, et notamment le sas ascenseur, les escaliers et cage d'escalier, le local chaufferie propre au noyau en question, ainsi que les locaux compteurs eau ou électricité, grevés le cas échéant d'une servitude au bénéfice d'un autre lot, lesdits locaux comportant chacun, (variante 2 : hormis en ce qui concerne le noyau Z), des compteurs afférents à deux noyaux ;
- les zones qui sont des parties communes générales, bénéficiant le cas échéant d'emprises grevant les différents noyaux A à H et Z, ainsi que précisé ci-dessous, destinées à l'ensemble des propriétaires, copropriétaires et occupants du complexe, étant les locaux poubelle avec leurs sas, les locaux vélos, ainsi que divers locaux techniques ;
- les zones propres au lot J, lequel s'inscrit entièrement dans le tréfonds du complexe, et bénéficie dès lors d'emprises en sous-sol à charge des autres noyaux ainsi que d'emprises en sous-sol des zones non bâties du terrain non intégrées dans les terrains d'assiette des différents noyaux, étant des emplacements de parking, cavettes, boxes fermés, ainsi que des zones de

circulation et de manœuvre, couloirs et dégagements, grevés d'une servitude générale de passage au bénéfice de tous les usagers du complexe.

Cette situation a pour conséquence que :

- a) l'ensemble des parties de constructions servant uniquement aux propriétaires et occupants des emplacements de parking et cavettes implantés dans le complexe, sont affectées à l'ensemble des copropriétaires du lot J et sont donc des parties communes particulières audit lot. Il en va ainsi - la présente énumération étant limitative - des rampes d'accès et de sortie vers les emplacements de parkings, ainsi que tous les équipements techniques spécifiques à l'exploitation des emplacements de parkings, tels que les portes d'accès et mécanismes de contrôle ;
- b) l'ensemble des parties de constructions desservant uniquement les zones propres à chacun des noyaux, telles que décrites ci-dessus, sont affectées à l'ensemble des copropriétaires dudit lot privatif et sont des parties communes particulières de ce lot ;
- c) les couloirs, dégagements, zones de manœuvre et de circulation desservant les locaux techniques, locaux vélos, locaux poubelles, accessibles à tous, sont grevés d'une servitude générale, perpétuelle et gratuite de passage et d'usage au bénéfice de tous les usagers du complexe immobilier, et sont affectés totalement ou partiellement à l'usage commun de l'ensemble des propriétaires, copropriétaires et/ou occupants du complexe immobilier.

Par ailleurs certains éléments des techniques du complexe immobilier sont également affectés à l'usage commun de l'ensemble des propriétaires, copropriétaires et/ou occupants du complexe immobilier dans la mesure où ils desservent tant les parties communes (générales ou particulières) que les parties privatives implantées dans le niveau en sous-sol du complexe immobilier. Il en est ainsi notamment de l'éclairage (hors les locaux propres aux lots privatifs A à H et Z, dont question ci-dessus) et du système de ventilation naturelle des sous-sols, les groupes d'extraction d'air vicié du sous-sol, les systèmes de détection d'incendie et de prévention d'incendie du sous-sol.

De par le fait que ces éléments sont affectés à l'usage de tous, ils sont irrévocablement assimilés à des parties communes générales à l'ensemble du complexe immobilier, peu importe que ces éléments soient des parties communes générales de l'ensemble du complexe en ce compris le terrain, ou encore des parties privatives ou des parties communes particulières propres à un lot privatif (et particulièrement au lot J), et donc les frais générés par ceux-ci sont répartis de la même manière que pour les autres parties communes générales à l'ensemble du complexe immobilier et tout ce qui concerne l'usage, l'entretien, la réparation et le renouvellement de ces éléments sera de la compétence exclusive de l'association plénière des propriétaires et copropriétaires du complexe immobilier et de ses organes.

- Tous les autres éléments constitutifs des constructions et/ou équipements implantés sur le site et/ou dans les constructions de l'un et/ou l'autre des lots formant le complexe immobilier seront :
 - si ce lot et les constructions érigées sur ce lot ne sont pas placés sous un régime de copropriété forcée organisée dans le cadre d'une sous-copropriété ; des parties privatives propres à ce lot ;
 - si ce lot et les constructions érigées sur ce lot sont eux-mêmes placés sous un régime de copropriété forcée organisée dans le cadre d'une sous-copropriété dotée d'une association partielle de copropriétaires dotée de la personnalité juridique, tantôt des parties communes particulières propres à ce lot s'ils sont affectés à l'usage commun, structurel ou fonctionnel, des différentes entités privatives composant le lot, tantôt des parties privatives s'ils sont affectés à l'usage exclusif de l'une ou l'autre des entités privatives composant ledit lot.

Il en va ainsi pour chacun des lots notamment :

- des façades hors sols des bâtiments, de tous les murs hors sols, des éléments structurels hors sols, gros murs hors sols, les murs de refends hors sols, les murs de séparation hors sols qui ne sont pas des murs mitoyens hors sol au sens du présent acte, des toitures de ces différents bâtiments ;
- de tout ce qui est construit et implanté à l'intérieur des constructions de ces lots, et notamment mais pas exclusivement pour ce qui concerne :
 - Les escaliers avec leur cage depuis le sous-sol jusqu'au dernier étage ;
 - Les ascenseurs avec leur cage depuis le sous-sol jusqu'au dernier étage ;
 - Les paliers, dégagements formant couloir ;
 - Les couloirs desservant les locaux techniques propres à chacun des lots ;
 - Les gaines, canalisations, descentes d'eau et aéras propres à chaque lot ;
 - Les diverses canalisations et descentes d'eau pluviale et résiduaires propres à chaque lot ;
 - Les terrasses et les balcons, les ornements extérieurs de façade, des terrasses formant ou non toitures, balcons et fenêtres, les balustrades, garde-corps, les appuis de balcons et fenêtres, propres à chaque lot.

Article 12 – Répartition des quotités – Subdivision des lots



Le complexe immobilier est composé de dix (variante 2 : onze) lots privatifs qui sont la propriété privative et exclusive de leur propriétaire ou copropriétaires et de parties communes générales, accessoires des parties privatives, dont la propriété appartient en indivision forcée à tous les propriétaires ou copropriétaires de lots, chacun pour une fraction et attribuée aux lots comme déterminé ci-dessous.

Les lots privatifs se voient attribuer le nombre de millièmes indiqués ci-dessous. La quote-part de chacun des propriétaires ou copropriétaires de lots dans les parties communes générales, terrain compris, est exprimée, comme déjà mentionné, en millièmes pour former un total de un million de millièmes.

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

Ainsi chaque lot privatif comprendra d'une part le lot privatif proprement dit appartenant exclusivement au propriétaire dudit lot ou aux copropriétaires formant l'association partielle des copropriétaires du lot privatif considéré, dans l'hypothèse où celui-ci a lui-même été placé sous un régime de copropriété forcée organisée dans le cadre d'une sous-copropriété dotée d'une association partielle de copropriétaires et d'autre part la quote-part y afférente dans les parties communes générales, quote-part dont chaque propriétaire ou copropriétaires n'est(ne sont) titulaire(s) qu'en indivision forcée organisée avec les autres copropriétaires.

Dans ce contexte, les quotités dans les parties communes générales sont réparties comme suit entre les lots composant le complexe immobilier :

VARIANTE 1 :

- Noyau H : nonante-six mille cent quatre-vingt-six millièmes (96.186/1.000.000èmes) indivis dans les parties communes générales du complexe immobilier, en ce compris le terrain ;
- Noyau G : soixante-trois mille huit cent onze millièmes (63.811/1.000.000èmes) indivis dans les parties communes générales du complexe immobilier, en ce compris le terrain ;

- Noyau A : cent vingt-deux mille trois cent soixante-sept millionièmes (122.367/1.000.000èmes) indivis dans les parties communes générales du complexe immobilier, en ce compris le terrain ;
- Noyau B : nonante mille deux cent quarante-cinq millionièmes (90.245/1.000.000èmes) indivis dans les parties communes générales du complexe immobilier, en ce compris le terrain ;
- Noyau C : cent quarante-sept mille trois cent quatre-vingt-neuf millionièmes (147.389/1.000.000èmes) indivis dans les parties communes générales du complexe immobilier, en ce compris le terrain ;
- Noyau D : nonante-neuf mille huit cent huit millionièmes (99.808/1.000.000èmes) indivis dans les parties communes générales du complexe immobilier, en ce compris le terrain ;
- Noyau E : cent trente-six mille six cent quarante-huit millionièmes (136.648/1.000.000èmes) indivis dans les parties communes générales du complexe immobilier, en ce compris le terrain ;
- Noyau F : nonante-cinq mille quatre cent cinq millionièmes (95.405/1.000.000èmes) indivis dans les parties communes générales du complexe immobilier, en ce compris le terrain ;
- Noyau I : vingt-et-un mille quatre cent cinquante-et-un millionièmes (21.451/1.000.000èmes) indivis dans les parties communes générales du complexe immobilier, en ce compris le terrain ;
- Noyau J : cent vingt-six mille six cent nonante millionièmes (126.690/1.000.000èmes) indivis dans les parties communes générales du complexe immobilier, en ce compris le terrain.

VARIANTE 2 :

- Noyau H : quatre-vingt-neuf mille quinze millionièmes (89.015/1.000.000èmes) indivis dans les parties communes générales du complexe immobilier, en ce compris le terrain ;
- Noyau G : cinquante-neuf mille cinquante-trois millionièmes (59.053/1.000.000èmes) indivis dans les parties communes générales du complexe immobilier, en ce compris le terrain ;
- Noyau A : cent treize mille deux cent quarante-trois millionièmes (113.243/1.000.000èmes) indivis dans les parties communes générales du complexe immobilier, en ce compris le terrain ;
- Noyau B : quatre-vingt-trois mille cinq cent treize millionièmes (83.513/1.000.000èmes) indivis dans les parties communes générales du complexe immobilier, en ce compris le terrain ;
- Noyau C : cent trente-six mille trois cent nonante-huit millionièmes (136.398/1.000.000èmes) indivis dans les parties communes générales du complexe immobilier, en ce compris le terrain ;
- Noyau D : nonante-deux mille trois cent soixante-cinq millionièmes (92.365/1.000.000èmes) indivis dans les parties communes générales du complexe immobilier, en ce compris le terrain ;
- Noyau E : cent vingt-six mille quatre cent cinquante-neuf millionièmes (126.459/1.000.000èmes) indivis dans les parties communes générales du complexe immobilier, en ce compris le terrain ;
- Noyau F : quatre-vingt-neuf mille huit cent trente-cinq millionièmes (89.835/1.000.000èmes) indivis dans les parties communes générales du complexe immobilier, en ce compris le terrain ;
- Noyau Z : soixante-neuf mille vingt-deux millionièmes (69.022/1.000.000èmes) indivis dans les parties communes générales du complexe immobilier, en ce compris le terrain ;
- Noyau I : dix-neuf mille huit cent cinquante millionièmes (19.850/1.000.000èmes) indivis dans les parties communes générales du complexe immobilier, en ce compris le terrain ;

- Noyau J : cent vingt-et-un mille deux cent quarante-sept millionièmes (121.247/1.000.000èmes) indivis dans les parties communes générales du complexe immobilier, en ce compris le terrain ;

Conformément à la loi, la quote-part des parties communes générales du complexe immobilier, en ce compris le terrain, afférente à chaque lot ou noyau a été fixée suivant la méthode et les critères décrits dans le rapport établi par Monsieur Jean Mathieu, architecte représentant l'association momentanée Montois Partners Architects – Ateliers de l'Arbre d'Or, dont le siège est à 1050 Bruxelles, Avenue Maurice, 1, le 28 novembre 2012, lequel restera annexé au présent acte avec lequel il sera enregistré.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots et/ou des bâtiments qui seront érigés sur et/ou dans un des lots composant le complexe immobilier, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'un des lots et/ou des bâtiments qui seront érigés sur et/ou dans un des lots 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 plénière des propriétaires et copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les propriétaires et copropriétaires, sous réserve du droit temporaire réservé à la société comparante de modifier l'acte de base, tel que prévu ci-dessous.

Toutefois,

- tout propriétaire ou copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes générales du complexe immobilier, en ce compris le terrain, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à des lots et/ou des bâtiments qui seront érigés sur et/ou dans un des lots composant le complexe immobilier ;

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

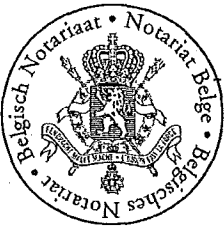
La nouvelle répartition des quotes-parts dans les parties communes générales du complexe immobilier sera constatée par acte authentique à recevoir par le notaire désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des propriétaires et copropriétaires présents ou représentés.

Sans préjudice de ce qui sera précisé ci-après pour la répartition des charges communes générales, aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété générale.

Par ailleurs, chaque lot privatif ou noyau au sens du présent acte est susceptible d'être lui-même subdivisé, le cas échéant via l'établissement d'un ou de plusieurs actes contenant adoption de statuts de la sous-copropriété partielle par lot et placé sous un régime de copropriété forcée organisée, dans le cadre d'une sous-copropriété, dotée d'une association partielle de copropriétaires.

Dans ce cas-là, le lot privatif concerné sera lui-même divisé :

- d'une part en parties communes particulières propres à ce lot privatif, et ;
- d'autre part en entités privatives, auxquelles seront rattachées à la fois des quotités indivises dans les parties communes générales et des quotités indivises dans les parties communes particulières, étant expressément entendu que :
 - le total des quotités indivises dans les parties communes générales rattachées à l'ensemble des entités privatives devra être strictement égal au nombre de quotités indivises dans les parties communes générales rattachées à l'ensemble du lot privatif concerné, et ;



Handwritten signature and the number 89.

- la répartition des quotités indivises tant dans les parties communes générales rattachées à ce lot privatif, que dans les parties communes particulières propres à ce lot privatif, entre les entités privatives composant le dit lot, pourra intervenir dans le respect de la loi et des statuts de la copropriété propres à ce lot privatif, mais sans qu'il soit besoin de modifier les présents statuts de la copropriété générale.

SECTION III – PARTIES PRIVATIVES

Article 13 – Description des dix (variante 2 : onze) lots privatifs ou noyau

- Le NOYAU H, comprenant :
 - En propriété privative et exclusive : la pleine propriété de la partie de l'immeuble qui sera érigé à l'angle de la rue du Quai et de l'Avenue Albert 1^{er}, située côté gauche en regardant l'immeuble dos à la rue du Quai, sur un terrain d'une superficie au sol de 5 ares 46 centiares (terrain d'assiette), à usage principal de logements, avec les dépendances de ce lot telles que les locaux techniques, comprenant un niveau en sous-sol, un rez-de-chaussée et 5 étages, le dernier étant en sous-toiture, bénéficiant :
 - Au niveau du rez-de-chaussée : de la jouissance privative et exclusive des zones non bâties intégrées dans son terrain d'assiette. Aux niveaux des rez-de-chaussée, 1^{er} 2^{ème} 3^{ème} 4^{ème} et 5^{ème} étages : d'une servitude de surplomb à concurrence d'une surface projetée au sol de 41 centiares au-dessus du noyau I.
 - En copropriété et indivision forcée :
VARIANTE 1 : nonante-six mille cent quatre-vingt-six millièmes (96.186/1.000.000èmes) dans les parties communes générales du complexe immobilier « Port du Bon Dieu », en ce compris le terrain.
VARIANTE 2 : quatre-vingt-neuf mille quinze millièmes (89.015/1.000.000èmes) dans les parties communes générales du complexe immobilier « Port du Bon Dieu », en ce compris le terrain.
 Tel que le terrain d'assiette de ce noyau figure sous teinte rose et est délimité par les points 511-517-508-519-520-521-522-527-528-511 au plan de division – Bloc H dressé par Monsieur Sylvain Lamquet, le 5 décembre 2012, dont question ci-dessus, et telle que la servitude de surplomb figure sous hachurés orange et est délimitée par les points 508-509-510-511-517-508 audit plan de division.
- Le NOYAU G, comprenant :
 - En propriété privative et exclusive : la pleine propriété de la partie de l'immeuble qui sera érigé à l'angle de la rue du Quai et de l'Avenue Albert 1^{er}, située côté gauche en regardant l'immeuble dos à la rue du Quai, sur un terrain d'une superficie au sol de 2 ares 86 centiares (terrain d'assiette), à usage principal de logements, avec les dépendances de ce lot telles que les locaux techniques, comprenant un niveau en sous-sol, un rez-de-chaussée et 5 étages, le dernier étant en sous-toiture, bénéficiant :
 - Au niveau du rez-de-chaussée : de la jouissance privative et exclusive des zones non bâties intégrées dans son terrain d'assiette.
 - Au niveau des 1^{er} 2^{ème} 3^{ème} 4^{ème} et 5^{ème} étages : d'une servitude de surplomb à concurrence d'une surface projetée au sol de 1 are 11 centiares au-dessus du rez-de-chaussée du noyau A.
 - En copropriété et indivision forcée :
VARIANTE 1 : soixante-trois mille huit cent onze millièmes (63.811/1.000.000èmes) indivis dans les parties communes générales du complexe immobilier, en ce compris le terrain.

VARIANTE 2: cinquante-neuf mille cinquante-trois millionièmes (59.053/1.000.000èmes) dans les parties communes générales du complexe immobilier « Port du Bon Dieu », en ce compris le terrain.

Tel que ce noyau figure sous teinte orange et est délimité par les points 527-528-529-530-531-532-533-534-535-536-537-527 au plan de division – Bloc G dressé par Monsieur Sylvain Lamquet, le 5 décembre 2012, dont question ci-dessus, et telle que la servitude de surplomb figure sous hachurés vert et est délimitée par les points 533-647-648-649-533 audit plan de division.

3. Le **NOYAU A**, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la pleine propriété de la partie de l'immeuble qui sera érigé à l'angle de la rue du Quai et de l'Avenue Albert 1^{er}, située à l'angle de ces deux rues, sur un terrain d'une superficie au sol de 5 ares 11 centiares (terrain d'assiette), à usage principal de logements avec rez-de-chaussée en partie commercial, avec les dépendances de ce lot telles que les locaux techniques, comprenant un niveau en sous-sol, un rez-de-chaussée et 6 étages, le dernier étant en sous-toiture dudit noyau, bénéficiant :
 - Au niveau du rez-de-chaussée : de la jouissance privative et exclusive des zones non bâties intégrées dans son terrain d'assiette.
 - Aux niveaux des 1^{er} 2^{ème} 3^{ème} et 4^{ème} : d'une servitude de surplomb à concurrence d'une surface projetée au sol de 52 centiares au-dessus du rez-de-chaussée du noyau G.

- En copropriété et indivision forcée :

VARIANTE 1: cent vingt-deux mille trois cent soixante-sept millionièmes (122.367/1.000.000èmes) indivis dans les parties communes générales du complexe immobilier, en ce compris le terrain ;

VARIANTE 2: cent treize mille deux cent quarante-trois millionièmes (113.243/1.000.000èmes) dans les parties communes générales du complexe immobilier « Port du Bon Dieu », en ce compris le terrain ;

Tel que le terrain d'assiette de ce noyau figure sous teinte jaune et est délimité par les points 540-541-542-543-544-545-546-547-548-529-530-531-532-533-540 au plan de division – Bloc A dressé par Monsieur Sylvain Lamquet, le 5 décembre 2012, dont question ci-dessus et telle que la servitude de surplomb figure sous hachurés bleu et est délimitée par les points 649-650-651-652-653-654-655-649 audit plan de division.

4. Le **NOYAU B**, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la pleine propriété de la partie de l'immeuble qui sera érigé à l'angle de la rue du Quai et de l'Avenue Albert 1^{er}, située à gauche du noyau A en regardant l'immeuble dos à l'Avenue Albert 1^{er}, sur un terrain d'une superficie au sol de 3 ares 73 centiares (terrain d'assiette), à usage principal de logements, avec les dépendances de ce lot telles que les locaux techniques, comprenant un niveau en sous-sol, un rez-de-chaussée et 6 étages, le dernier étant en sous-toiture de ce noyau, bénéficiant :
 - Au niveau du rez-de-chaussée : de la jouissance privative et exclusive des zones non bâties intégrées dans son terrain d'assiette.
 - Aux niveaux du 6^{ème} étage : d'une servitude de surplomb à concurrence d'une surface projetée au sol de 72 centiares au-dessus du dernier étage du noyau C, au niveau toiture.

- En copropriété et indivision forcée :

VARIANTE 1: nonante mille deux cent quarante-cinq millionièmes (90.245/1.000.000èmes) indivis dans les parties communes générales du complexe immobilier, en ce compris le terrain .



VARIANTE 2: quatre-vingt-trois mille cinq cent treize millièmes (83.513/1.000.000èmes) dans les parties communes générales du complexe immobilier « Port du Bon Dieu », en ce compris le terrain.

Tel que le terrain d'assiette de ce noyau figure sous teinte verte foncée et est délimité par les points 545-546-547-548-549-550-551-552-553-554-555-556-557-558-545 au plan de division – Bloc B dressé par Monsieur Sylvain Lamquet, le 5 décembre 2012, dont question ci-dessus, et telle que la servitude de surplomb figure sous hachurés bleu et est délimitée par les points 633-634-635-636-633 audit plan de division.

5. Le **NOYAU C**, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la pleine propriété de la partie de l'immeuble qui sera érigé à l'angle de la rue du Quai et de l'Avenue Albert 1^{er}, située à gauche du noyau B en regardant l'immeuble dos à l'Avenue Albert 1^{er}, sur un terrain d'une superficie au sol de 8 ares 67 centiares (terrain d'assiette), à usage principal de logements, avec les dépendances de ce lot telles que les locaux techniques, etc, comprenant un niveau en sous-sol, un rez-de-chaussée et 5 étages, bénéficiant :

- Au niveau du rez-de-chaussée : de la jouissance privative et exclusive des zones non bâties intégrées dans son terrain d'assiette.

- En copropriété et indivision forcée :

VARIANTE 1: cent quarante-sept mille trois cent quatre-vingt-neuf millièmes (147.389/1.000.000èmes) indivis dans les parties communes générales du complexe immobilier, en ce compris le terrain.

VARIANTE 2: cent trente-six mille trois cent nonante-huit millièmes (136.398/1.000.000èmes) dans les parties communes générales du complexe immobilier « Port du Bon Dieu », en ce compris le terrain.

Tel que le terrain d'assiette de ce noyau figure sous teinte mauve et est délimité par les points 559-560-561-562-563-564-565-566-567-568-596-513-512-550-551-552-553-559 au plan de division – Bloc C dressé par Monsieur Sylvain Lamquet, le 5 décembre 2012, dont question ci-dessus.

6. Le **NOYAU D**, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la pleine propriété de la partie de l'immeuble qui sera érigé à l'angle de la rue du Quai et de l'Avenue Albert 1^{er}, située à gauche du noyau C en regardant l'immeuble dos à l'Avenue Albert 1^{er}, sur un terrain d'une superficie au sol de 5 ares 56 centiares (terrain d'assiette), à usage principal de logements, avec les dépendances de ce lot telles que les locaux techniques, comprenant un niveau en sous-sol, un rez-de-chaussée et 5 étages, bénéficiant :

- Au niveau du rez-de-chaussée : de la jouissance privative et exclusive des zones non bâties intégrées dans son terrain d'assiette.

- En copropriété et indivision forcée :

VARIANTE 1: nonante-neuf mille huit cent huit millièmes (99.808/1.000.000èmes) indivis dans les parties communes générales du complexe immobilier, en ce compris le terrain .

VARIANTE 2: nonante-deux mille trois cent soixante-cinq millièmes (92.365/1.000.000èmes) dans les parties communes générales du complexe immobilier « Port du Bon Dieu », en ce compris le terrain.

Tel que le terrain d'assiette de ce noyau figure sous teinte rouge et est délimité par les points 565-566-567-568-569-570-571-572-573-574-575-576-577-565 au plan de division – Bloc D dressé par Monsieur Sylvain Lamquet, le 5 décembre 2012, dont question ci-dessus.

7. Le **NOYAU E**, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la pleine propriété de la partie de l'immeuble qui sera érigé Avenue Albert 1^{er}, située côté droit de cet immeuble en regardant l'immeuble dos à l'Avenue Albert 1^{er}, sur un terrain d'une superficie au sol de 8 ares 7 centiares (terrain d'assiette), à usage principal de logements, avec les dépendances de ce lot telles que les locaux techniques, comprenant un niveau en sous-sol, un rez-de-chaussée et 5 étages, bénéficiant :

- Au niveau du rez-de-chaussée : de la jouissance privative et exclusive des zones non bâties intégrées dans son terrain d'assiette.

- En copropriété et indivision forcée :

VARIANTE 1 : cent trente-six mille six cent quarante-huit millièmes (136.648/1.000.000èmes) indivis dans les parties communes générales du complexe immobilier, en ce compris le terrain .

VARIANTE 2 : cent vingt-six mille quatre cent cinquante-neuf millièmes (126.459/1.000.000èmes) dans les parties communes générales du complexe immobilier « Port du Bon Dieu », en ce compris le terrain.

Tel que le terrain d'assiette de ce noyau figure sous teinte bleu clair et est délimité par les points 578-579-580-581-681-680-578 au plan de division – Bloc E dressé par Monsieur Sylvain Lamquet, le 5 décembre 2012, dont question ci-dessus.

8. Le **NOYAU F (variante 1)**, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la pleine propriété de la partie de l'immeuble qui sera érigé Avenue Albert 1^{er}, située côté gauche de cet immeuble en regardant l'immeuble dos à l'Avenue Albert 1^{er}, sur un terrain d'une superficie au sol de 5 ares 95 centiares (terrain d'assiette), à usage principal de logements, avec les dépendances de ce lot telles que locaux techniques, comprenant un niveau en sous-sol, un rez-de-chaussée et 5 étages, bénéficiant :

- Au niveau du rez-de-chaussée : de la jouissance privative et exclusive des zones non bâties intégrées dans son terrain d'assiette.

- En copropriété et indivision forcée : nonante-cinq mille quatre cent cinq millièmes (95.405/1.000.000èmes) indivis dans les parties communes générales du complexe immobilier, en ce compris le terrain.

Tel que le terrain d'assiette de ce noyau figure sous teinte vert clair et est délimité par les points 581-582-583-594-584-585-586-587-588-589-590-580-581 au plan de division – Bloc F dressé par Monsieur Sylvain Lamquet, le 5 décembre 2012, dont question ci-dessus.

9. Le **NOYAU F (variante 2)**, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la pleine propriété de la partie de l'immeuble qui sera érigé Avenue Albert 1^{er}, située au centre, entre les noyaux E et Z de cet immeuble en regardant l'immeuble dos à l'Avenue Albert 1^{er}, sur un terrain d'une superficie au sol de 6 ares 7 centiares (terrain d'assiette), à usage principal de logements, avec les dépendances de ce lot telles que les locaux techniques, comprenant un niveau en sous-sol, un rez-de-chaussée et 5 étages, bénéficiant :

- Au niveau du rez-de-chaussée : de la jouissance privative et exclusive des zones non bâties intégrées dans son terrain d'assiette.

- En copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-neuf mille huit cent trente-cinq millièmes (89.835/1.000.000èmes) dans les parties communes générales du complexe immobilier « Port du Bon Dieu », en ce compris le terrain.



[Handwritten signature]

Tel que le terrain d'assiette de ce noyau figure sous teinte vert clair et est délimité par les points 581-582-583-584-585-586-587-588-589-590-580-581 au plan de division – Bloc F variante 2 dressé par Monsieur Sylvain Lamquet, le 5 décembre 2012, dont question ci-dessus.

10. Variante 2 : Le NOYAU Z, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la pleine propriété de la partie de l'immeuble qui sera érigé Avenue Albert 1^{er}, située côté gauche de cet immeuble en regardant l'immeuble dos à l'Avenue Albert 1^{er}, sur un terrain d'une superficie au sol de 3 ares 69 centiares (terrain d'assiette), à usage principal de logements avec rez-de-chaussée commerciaux ou de bureaux, avec les dépendances de ce lot telles que les locaux techniques, comprenant un niveau en sous-sol, un rez-de-chaussée et 5 étages, bénéficiant :
 - Au niveau du rez-de-chaussée : de la jouissance privative et exclusive des zones non bâties intégrées dans son terrain d'assiette.
- En copropriété et indivision forcée : soixante-neuf mille vingt-deux millièmes (69.022/1.000.000èmes) dans les parties communes générales du complexe immobilier « Port du Bon Dieu », en ce compris le terrain.
 Tel que le terrain d'assiette de ce noyau figure sous teinte brune et est délimité par les points 583-584-585-586-591-594-583 au plan de division – Bloc Z dressé par Monsieur Sylvain Lamquet, le 5 décembre 2012, dont question ci-dessus.

11. Le NOYAU I, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la pleine propriété de la partie de l'immeuble qui sera érigé à l'angle de la rue du Quai et de l'Avenue Albert 1^{er}, établie en surface mais au niveau du sous-sol et donnant sur l'arrière de cet immeuble, à usage de restaurant, sur un terrain d'une superficie de 5 ares 46 centiares (terrain d'assiette), bénéficiant de la jouissance privative et exclusive des zones non bâties intégrées dans son terrain d'assiette, comprenant une salle de restaurant avec bar, une cuisine avec réserve, un sas desservant les sanitaires dames, messieurs et PMR, un dégagement avec accès rue du Quai, un local poubelles et une terrasse.
- En copropriété et indivision forcée :
VARIANTE 1 : vingt-et-un mille quatre cent cinquante-et-un millièmes (21.451/1.000.000èmes) indivis dans les parties communes générales du complexe immobilier, en ce compris le terrain .
VARIANTE 2 : dix-neuf mille huit cent cinquante millièmes (19.850/1.000.000èmes) dans les parties communes générales du complexe immobilier « Port du Bon Dieu », en ce compris le terrain.
 Tel que le terrain d'assiette de ce noyau figure sous teinte bleu foncé et est délimité par les points 500-501-502-503-504-505-506-507-508-517-511-512-513-596-514-500 au plan de division – Bloc I dressé par Monsieur Sylvain Lamquet, le 5 décembre 2012, dont question ci-dessus.

12. Le NOYAU J (variante 1), comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la pleine propriété des constructions du parking et les équipements propres à celui-ci, qui s'inscrivent essentiellement dans le volume en sous-sol du complexe immobilier, pour une superficie au sol de 45 ares 92 centiares, comprenant des emplacements de parking (voiture et moto), des boxes fermés, et des cavettes, bénéficiant :
 - Au niveau du rez-de-chaussée :
 - de l'emprise à concurrence d'une surface projetée au sol de 42 centiares au-dessus du terrain d'assiette du noyau H, pour se prolonger dans le noyau J, tel au surplus que cette emprise figure sous hachurés bleu et est délimitée par les

points 523-524-525-526-538-527-523 au plan de division – Bloc H, dont question ci-dessus. ;

- de l'emprise à concurrence d'une surface projetée au sol de 42 centiares au-dessus du terrain d'assiette du noyau G, pour se prolonger dans le noyau J, tel au surplus que cette emprise figure sous hachurés gris et est délimitée par les points 604-605-607-527-538-604 au plan de division – Bloc G, dont question ci-dessus.

■ Au niveau du sous-sol :

- de l'emprise de volumes en sous-sol à concurrence d'une surface totale projetée au sol de 45 ares 92 centiares sous les noyaux A à H et Z, ainsi que sous les zones du terrain non intégrées dans les terrains d'assiette des autres noyaux, tel au surplus que ces emprises figurent sous teinte jaune au plan de division – Bloc J, dont question ci-dessus .

- En copropriété et indivision forcée : cent vingt-six mille six cent nonante millièmes (126.690/1.000.000èmes) indivis dans les parties communes générales du complexe immobilier, en ce compris le terrain.

Tel que ce noyau figure sous teinte jaune au plan de division – Bloc J dressé par Monsieur Sylvain Lamquet, le 5 décembre 2012, dont question ci-dessus, et telles que les emprises au rez-de-chaussée figurent aux plans de division bloc G et bloc H, dont question ci-dessus.

13. Le **NOYAU J (variante 2)**, comprenant :

- En propriété privative et exclusive : la pleine propriété des constructions du parking et les équipements propres à celui-ci, qui s'inscrivent essentiellement dans le volume en sous-sol du complexe immobilier, pour une superficie au sol de 48 ares 91 centiares, comprenant des emplacements de parking, des boxes fermés, et des cavettes, bénéficiant :

■ Au niveau du rez-de-chaussée :

- de l'emprise à concurrence d'une surface projetée au sol de 42 centiares au-dessus du terrain d'assiette du noyau H, pour se prolonger dans le noyau J, tel au surplus que cette emprise figure sous hachurés bleu et est délimitée par les points 523-524-525-526-538-527-523 au plan de division – Bloc H, dont question ci-dessus. ;
- de l'emprise à concurrence d'une surface projetée au sol de 42 centiares au-dessus du terrain d'assiette du noyau G, pour se prolonger dans le noyau J, tel au surplus que cette emprise figure sous hachurés gris et est délimitée par les points 604-605-607-527-538-604 au plan de division – Bloc G, dont question ci-dessus.

■ Au niveau du sous-sol :

- de l'emprise de volumes en sous-sol à concurrence d'une surface totale projetée au sol de 48 ares 73 centiares sous les noyaux A à H et Z, ainsi que sous les zones du terrain non intégrées dans les terrains d'assiette des autres noyaux, tel au surplus que ces emprises figurent sous teinte jaune au plan de division – Bloc J, dont question ci-dessus .



f B 2
46

En copropriété et indivision forcée : cent vingt-et-un mille deux cent quarante-sept millièmes (121.247/1.000.000èmes) dans les parties communes générales du complexe immobilier « Port du Bon Dieu », en ce compris le terrain.

Tel que ce noyau figure sous teinte jaune au plan de division – Bloc J dressé par Monsieur Sylvain Lamquet, le 5 décembre 2012, dont question ci-dessus, et telles que les emprises au rez-de-chaussée figurent aux plans de division bloc G et bloc H, dont question ci-dessus.

Il est entendu que toutes les constructions qui seraient érigées en supplément ou en remplacement des constructions projetées sur ou dans chacun des lots concernés seront également privatives.

Article 14 – Limites séparatives entre les lots

Pour déterminer les limites séparatives entre les différents lots composant le complexe immobilier, les principes définis à l'article 7 ci-avant seront d'application.

SECTION IV – SERVITUDES – RESERVES

Article 15 – Servitudes découlant de la division du complexe immobilier

1.- La division du complexe immobilier tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, en lots privatifs et en parties communes générales provoquera l'établissement entre les différents lots ainsi constitués d'un état de choses constitutif de servitudes si ces lots appartiennent à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent ; elles trouvent leur 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, conduits de cheminées) 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 communautés et servitudes établies sur un lot au profit d'un autre ou entre les lots privatifs et les parties communes générales, que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

Parmi ces servitudes, il convient notamment de distinguer :

A. Les servitudes grevant les parties communes de l'indivision générale (fonds servant) au profit d'un ou des lots privatifs, à savoir :

- 1° les servitudes de passage de toutes canalisations ou conduits desservant directement ou indirectement un ou plusieurs lots privatifs d'une indivision partielle ;
- 2° les servitudes aedificandi s'étendant à l'assiette de chaque indivision partielle telle que celle-ci est reprise au plan dont question ci-avant, grevant les parties communes de l'indivision principale ;
- 3° les servitudes de surplomb des terrasses, balcons et gouttières au-dessus des parties communes de l'indivision principale.

B. Les servitudes grevant un lot privatif en particulier (fonds servant), au profit des parties communes générales, à savoir :

VARIANTE 1 :

- 1. Le NOYAU H est grevé :

Au niveau du sous-sol :

- D'une servitude d'emprise et d'usage portant sur le local gaz, afin de permettre d'installer et de maintenir en tout temps dans ledit local,

l'ensemble des équipements, matériels et matériaux nécessaires au système d'alimentation en gaz du complexe.

Telle que cette emprise figure sous teinte verte pour une contenance de 8 centiares, au plan de division – Bloc J, dont question ci-dessus.

Cette servitude s'accompagne corrélativement d'une servitude de passage pour piétons via les halls, couloirs et dégagements de ce bâtiment et d'une servitude d'usage afin de permettre au personnel de maintenance et au personnel de la société de distribution de gaz d'accéder en tout temps à pied et avec le matériel nécessaire au local gaz, afin de pouvoir en assurer la maintenance, la réparation et le renouvellement de ce qui y est implanté, ainsi qu'y opérer les mesures de contrôle, de sécurité et de relevés ;

- D'une servitude d'emprise et d'usage portant sur le local groupe de secours, afin de permettre d'installer et de maintenir en tout temps dans ledit local, l'ensemble des équipements, matériels et matériaux nécessaires au système de groupe de secours du complexe.

Telle que cette emprise figure sous teinte verte pour une contenance de 30 centiares, au plan de division – Bloc J, dont question ci-dessus.

Cette servitude s'accompagne corrélativement d'une servitude de passage pour piétons via les halls, couloirs et dégagements de ce bâtiment et d'une servitude d'usage afin de permettre au personnel de maintenance d'accéder en tout temps à pied et avec le matériel nécessaire au local de groupe de secours afin de pouvoir en assurer la maintenance, la réparation et le renouvellement de ce qui y est implanté, ainsi qu'y opérer les mesures de contrôle, de sécurité et de relevés ;

- D'une servitude d'emprise et d'usage portant sur le local haute tension afin de permettre d'installer et de maintenir en tout temps dans ledit local, l'ensemble des équipements, matériels et matériaux nécessaires à une cabine haute tension.

Telle que cette emprise figure sous teinte verte pour une contenance de 28 centiares au plan de division – Bloc J, dont question ci-dessus.

Cette servitude s'accompagne corrélativement d'une servitude de passage pour piétons via les halls, couloirs et dégagements de ce bâtiment et d'une servitude d'usage afin de permettre au personnel de maintenance et au personnel de la société de distribution d'électricité d'accéder en tout temps à pied et avec le matériel nécessaire au local haute tension afin de pouvoir en assurer la maintenance, la réparation et le renouvellement de ce qui y est implanté, ainsi qu'y opérer les mesures de contrôle, de sécurité et de relevés ;

- D'une servitude d'emprise et d'usage portant sur le local réserve technique, ce local ayant une fonction de stockage ou de réserve en cas d'exigence complémentaires des services eau/gaz/électricité.

Telle que cette emprise figure sous teinte verte pour une contenance totale de 26 centiares, au plan de division – Bloc J, dont question ci-dessus.

Cette servitude s'accompagne corrélativement d'une servitude de passage pour piétons via les halls, couloirs et dégagements de ce bâtiment et d'une servitude d'usage afin de permettre au personnel de maintenance et aux sociétés de distribution d'accéder en tout temps à pied et avec le matériel nécessaire à ce local réserve technique, afin de pouvoir en assurer la maintenance, la réparation et le renouvellement de ce qui y est implanté, ainsi qu'y opérer les mesures de contrôle, de sécurité ;

- D'une servitude d'emprise et d'usage portant sur une partie du volume de la citerne d'eau de pluie du complexe immobilier, afin de permettre d'installer et de maintenir en tout temps dans ledit local, l'ensemble des



f. w. 9
47

équipements, matériels et matériaux nécessaires aux citernes d'eau de pluie, ainsi que les eaux de pluie y récoltées.

Telle que cette emprise figure sous teinte verte pour une contenance totale de 30 centiares, au plan de division – Bloc J, dont question ci-dessus.

Cette servitude s'accompagne corrélativement d'une servitude de passage pour piétons via les halls, couloirs et dégagements de ce bâtiment et d'une servitude d'usage afin de permettre au personnel de maintenance d'accéder en tout temps à pied et avec le matériel nécessaire aux citernes d'eau de pluie, afin de pouvoir en assurer la maintenance, la réparation et le renouvellement, ainsi qu'y opérer les mesures de contrôle, de sécurité et de relevés ;

- Au niveau du rez-de-chaussée :

- D'une servitude d'emprise et d'usage portant sur le local d'entretien des espaces communs, afin de permettre d'entreposer et maintenir en tout temps dans ledit local, l'ensemble des équipements, matériels et matériaux nécessaires à l'entretien des espaces communs ;

Telle que cette emprise figure sous hachurés jaune pour une contenance de 14 centiares, et est délimitée par les points 538-539-597-526-538 au plan de division – Bloc H, dont question ci-dessus.

Cette servitude s'accompagne corrélativement d'une servitude de passage et d'usage afin de permettre au personnel de maintenance d'accéder et d'utiliser en tout temps ledit local.

2. Le **NOYAU G** est grevé :

- Au niveau du sous-sol :

- Des servitudes d'emprise et d'usage portant sur le local de 16 poubelles et le sas permettant d'y accéder, afin de permettre d'installer et de maintenir en tout temps dans ledit local, l'ensemble des équipements, matériels et matériaux nécessaires à l'entreposage des poubelles.

Telle que cette emprise figure sous teinte verte pour une contenance de 48 centiares, au plan de division – Bloc J, dont question ci-dessus.

Cette servitude s'accompagne corrélativement d'une servitude de passage pour piétons via les halls, couloirs et dégagements de ce bâtiment et d'une servitude d'usage afin de permettre aux occupants d'y accéder et d'y entreposer leurs poubelles et au personnel de maintenance d'accéder en tout temps à pied et avec le matériel nécessaire au local poubelles afin de pouvoir procéder à l'évacuation des poubelles ;

- D'une servitude d'emprise et d'usage portant sur une partie du volume de la citerne d'eau de pluie du complexe immobilier, afin de permettre d'installer et de maintenir en tout temps dans ledit local, l'ensemble des équipements, matériels et matériaux nécessaires aux citernes d'eau de pluie, ainsi que les eaux de pluie y récoltées.

Telle que cette emprise figure sous teinte verte pour une contenance totale de 30 centiares, au plan de division – Bloc J, dont question ci-dessus.

Cette servitude s'accompagne corrélativement d'une servitude de passage pour piétons via les halls, couloirs et dégagements de ce bâtiment et d'une servitude d'usage afin de permettre au personnel de maintenance d'accéder en tout temps à pied et avec le matériel nécessaire aux citernes d'eau de pluie, afin de pouvoir en assurer la maintenance, la réparation et le renouvellement, ainsi qu'y opérer les mesures de contrôle, de sécurité et de relevés ;

- Au niveau du rez-de-chaussée :

- D'une servitude d'emprise et d'usage portant sur le local d'entretien des espaces communs, ainsi qu'une servitude de passage sur la zone non

bâtie d'accès à ce local, afin de permettre d'entreposer et maintenir en tout temps dans ledit local, l'ensemble des équipements, matériels et matériaux nécessaires à l'entretien des espaces communs ;

Telle que ces emprise et servitude figurent respectivement sous hachurés bleu clair pour une contenance de 11 centiares, délimitée par les points 538-539-598-599-600-601-602-603-604-538, et sous hachurés rouge clair pour une contenance de 18 centiares, délimitée par les points 539-598-599-600-608-528-539, au plan de division – Bloc G, dont question ci-dessus.

Cette servitude s'accompagne corrélativement d'une servitude de passage pour piétons sur le chemin d'accès à ce local et d'une servitude d'usage afin de permettre au personnel de maintenance d'accéder et d'utiliser en tout temps ledit local.

3. Le **NOYAU A** est grevé :

■ Au niveau du sous-sol :

- D'une servitude d'emprise et d'usage portant sur le local de 11 poubelles et le sas permettant d'y accéder, afin de permettre d'installer et de maintenir en tout temps dans ledit local, l'ensemble des équipements, matériels et matériaux nécessaires à l'entreposage des poubelles.

Telle que cette emprise figure sous teinte verte pour une contenance de 46 centiares, au plan de division – Bloc J, dont question ci-dessus.

Cette servitude s'accompagne corrélativement d'une servitude de passage pour piétons via les halls, couloirs et dégagements de ce bâtiment et d'une servitude d'usage afin de permettre aux occupants d'y accéder et d'y entreposer leurs poubelles et au personnel de maintenance d'accéder en tout temps à pied et avec le matériel nécessaire au local poubelles afin de pouvoir procéder à l'évacuation des poubelles ;

- D'une servitude d'emprise et d'usage portant sur le local vélos (75 emplacements) et le passage permettant d'y accéder, afin de permettre d'installer et de maintenir en tout temps dans ledit local, l'ensemble des équipements, matériels et matériaux nécessaires à l'entreposage des vélos des propriétaires, copropriétaires et occupants du site et à cet entreposage de vélos lui-même.

Telle que cette emprise figure sous teinte verte pour une contenance de 1 are 7 centiares au plan de division – Bloc J, dont question ci-dessus.

Cette servitude s'accompagne corrélativement d'une servitude de passage pour piétons afin de permettre aux occupants du site d'y accéder à pied avec leurs vélos et d'y entreposer leurs vélos en tout temps.

■ Au niveau du rez-de-chaussée :

- D'une servitude d'emprise portant sur un jardinet à front de l'Avenue Albert 1er, s'accompagnant corrélativement d'une servitude de passage et d'usage au bénéfice de tous les propriétaires, copropriétaires et occupants du complexe immobilier ;

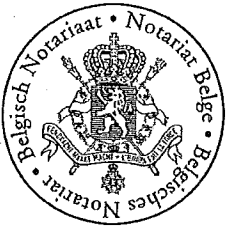
Telle que cette emprise figure sous hachurés mauve pour une contenance de 18 centiares, et est délimitée par les points 543-544-545-620-619-543, au plan de division – Bloc A, dont question ci-dessus.

4. Le **NOYAU B** est grevé :

■ Au niveau du rez-de-chaussée :

- D'une servitude d'emprise portant sur un jardinet à front de l'Avenue Albert 1^{er}, s'accompagnant corrélativement d'une servitude de passage et d'usage au bénéfice de tous les propriétaires, copropriétaires et occupants du complexe immobilier.

Telle que cette emprise figure sous hachurés jaune pour une contenance de 14 centiares, et est délimitée par les points 545-620-621-622-545, au plan de division – Bloc B, dont question ci-dessus.



[Handwritten signature]

5. Le **NOYAU C** est grevé :

■ Au niveau du sous-sol :

- D'une servitude d'emprise et d'usage portant sur le local vélos (57 emplacements), afin de permettre d'installer et de maintenir en tout temps dans ledit local, l'ensemble des équipements, matériels et matériaux nécessaires à l'entreposage des vélos des propriétaires, copropriétaires et occupants du site et à cet entreposage de vélos lui-même.

Telle que cette emprise figure sous teinte verte pour une contenance de 81 centiares, au plan de division – Bloc J, dont question ci-dessus.

Cette servitude s'accompagne corrélativement d'une servitude de passage pour piétons afin de permettre aux occupants du site d'y accéder à pied avec leurs vélos et d'y entreposer leurs vélos en tout temps.

- D'une servitude d'emprise et d'usage portant sur une partie du volume de la citerne d'eau de pluie du complexe immobilier, afin de permettre d'installer et de maintenir en tout temps dans ledit local, l'ensemble des équipements, matériels et matériaux nécessaires aux citernes d'eau de pluie, ainsi que les eaux de pluie y récoltées.

Telle que cette emprise figure sous teinte verte pour une contenance totale de 21 centiares, au plan de division – Bloc J, dont question ci-dessus.

Cette servitude s'accompagne corrélativement d'une servitude de passage pour piétons via les halls, couloirs et dégagements de ce bâtiment et d'une servitude d'usage afin de permettre au personnel de maintenance d'accéder en tout temps à pied et avec le matériel nécessaire aux citernes d'eau de pluie, afin de pouvoir en assurer la maintenance, la réparation et le renouvellement, ainsi qu'y opérer les mesures de contrôle, de sécurité et de relevés.

6. Le **NOYAU D** est grevé :

■ Au niveau du sous-sol :

- D'une servitude d'emprise et d'usage portant sur une partie du volume de la citerne d'eau de pluie du complexe immobilier, afin de permettre d'installer et de maintenir en tout temps dans ledit local, l'ensemble des équipements, matériels et matériaux nécessaires aux citernes d'eau de pluie, ainsi que les eaux de pluie y récoltées.

Telle que cette emprise figure sous teinte verte pour une contenance totale de 21 centiares, au plan de division – Bloc J, dont question ci-dessus.

Cette servitude s'accompagne corrélativement d'une servitude de passage pour piétons via les halls, couloirs et dégagements de ce bâtiment et d'une servitude d'usage afin de permettre au personnel de maintenance d'accéder en tout temps à pied et avec le matériel nécessaire aux citernes d'eau de pluie, afin de pouvoir en assurer la maintenance, la réparation et le renouvellement, ainsi qu'y opérer les mesures de contrôle, de sécurité et de relevés ;

- D'une servitude d'emprise du volume de la porte donnant accès au parking à partir de la zone arrière du bâtiment.

7. Le **NOYAU E** est grevé :

■ Au niveau du sous-sol :

- D'une servitude d'emprise et d'usage portant une partie du local vélos (104 emplacements), afin de permettre d'installer et de maintenir en tout temps dans ledit local, l'ensemble des équipements, matériels et matériaux nécessaires à l'entreposage des vélos des propriétaires, copropriétaires et occupants du site et à cet entreposage de vélos lui-même.

Telle que cette emprise figure sous teinte verte pour une contenance totale de 1 are 52 centiares, au plan de division – Bloc J, dont question ci-dessus.

Cette servitude s'accompagne corrélativement d'une servitude de passage pour piétons afin de permettre aux occupants du site d'y accéder à pied avec leurs vélos et d'y entreposer leurs vélos en tout temps.

■ Au niveau du rez-de-chaussée :

- De servitudes d'emprise portant sur deux jardinets à front de l'Avenue Albert 1^{er}, s'accompagnant corrélativement des servitudes de passage et d'usage au bénéfice de tous les propriétaires, copropriétaires et occupants du complexe immobilier ;

Telles que ces emprises figurent respectivement sous hachurés jaune pour une contenance de 42 centiares, délimitée par les points 623-624-625-626-627-579-623 et sous hachurés rouge pour une contenance de 11 centiares, délimitée par les points 628-629-630-580-628, au plan de division – Bloc E, dont question ci-dessus.

- D'une servitude d'emprise portant sur un jardinet le long de l'esplanade, s'accompagnant corrélativement d'une servitude de passage et d'usage au bénéfice de tous les propriétaires, copropriétaires et occupants du complexe immobilier ;

Telle que cette emprise figure sous hachurés mauve pour une contenance de 30 centiares, et est délimitée par les points 637-638-639-640-641-642-643-644-645-646-637, au plan de division – Bloc E, dont question ci-dessus.

Le NOYAU F est grevé :

■ Au niveau du sous-sol :

- D'une servitude d'emprise et d'usage portant sur une partie du local vélos de 104 emplacements, afin de permettre d'installer et de maintenir en tout temps dans ledit local, l'ensemble des équipements, matériels et matériaux nécessaires à l'entreposage des vélos des propriétaires, copropriétaires et occupants du site et à cet entreposage de vélos lui-même.

Telle que cette emprise figure sous teinte verte pour une contenance totale de 1 are 42 centiares, au plan de division – Bloc J, dont question ci-dessus.

Cette servitude s'accompagne corrélativement d'une servitude de passage pour piétons afin de permettre aux occupants du site d'y accéder à pied avec leurs vélos et d'y entreposer leurs vélos en tout temps.

- D'une servitude d'emprise et d'usage portant sur le local de désenfumage afin de permettre d'installer et de maintenir en tout temps dans ledit local, l'ensemble des équipements, matériels et matériaux nécessaires au désenfumage.

Telle que cette emprise figure sous teinte verte pour une contenance totale de 25 centiares, au plan de division – Bloc J, dont question ci-dessus.

Cette servitude s'accompagne corrélativement d'une servitude de passage pour piétons via les halls, couloirs et dégagements de ce bâtiment et d'une servitude d'usage afin de permettre au personnel de maintenance d'accéder en tout temps à pied et avec le matériel nécessaire au local de désenfumage afin de pouvoir en assurer la maintenance, la réparation et le renouvellement de ce qui y est implanté, ainsi qu'y opérer les mesures de contrôle, de sécurité.

■ Au niveau du rez-de-chaussée :

- D'une servitude d'emprise portant sur un jardinet à front de l'Avenue Albert 1^{er}, s'accompagnant corrélativement d'une servitude de passage et



[Handwritten signature]

d'usage au bénéfice de tous les propriétaires, copropriétaires et occupants du complexe immobilier ;

Telle que cette emprise figure sous hachurés mauve pour une contenance de 11 centiares, et est délimitée par les points 630-631-632-580-630 au plan de division – Bloc F, dont question ci-dessus.

9. Le **NOYAU I** est grevé :

■ Au niveau du rez-de-chaussée de l'ensemble du complexe:

- D'une servitude de surplomb d'une partie non bâtie du terrain non intégrée dans les terrains d'assiette des différents noyaux, aménagée en tout ou en partie en terrasse, cette servitude s'accompagnant corrélativement des servitudes de passage et d'usage de ce jardin et de cette terrasse au bénéfice de tous les propriétaires, copropriétaires et occupants du complexe immobilier ;

Telle que cette emprise figure sous hachurés jaune pour une contenance de 2 ares 84 centiares, et est délimitée par les points 611-612-613-614-615-596-513-512-511-510-611 au plan de division – Bloc I, dont question ci-dessus.

- D'une servitude de passage et d'usage pour piétons, au bénéfice de tous les propriétaires, copropriétaires et occupants du complexe immobilier, par les escaliers et l'espace figurés sous hachurés mauve pour une contenance de 18 centiares, et délimité par les points 512-513-596-514-698-615-699-512 au plan de division – Bloc I, dont question ci-dessus.

VARIANTE 2 :

1. Le **NOYAU H** est grevé :

■ Au niveau du sous-sol :

- D'une servitude d'emprise et d'usage portant sur le local gaz, afin de permettre d'installer et de maintenir en tout temps dans ledit local, l'ensemble des équipements, matériels et matériaux nécessaires au système d'alimentation en gaz du complexe.

Telle que cette emprise figure sous teinte verte pour une contenance de 9 centiares, au plan de division – Bloc J, dont question ci-dessus.

Cette servitude s'accompagne corrélativement d'une servitude de passage pour piétons via les halls, couloirs et dégagements de ce bâtiment et d'une servitude d'usage afin de permettre au personnel de maintenance et au personnel de la société de distribution de gaz d'accéder en tout temps à pied et avec le matériel nécessaire au local gaz, afin de pouvoir en assurer la maintenance, la réparation et le renouvellement de ce qui y est implanté, ainsi qu'y opérer les mesures de contrôle, de sécurité et de relevés ;

- D'une servitude d'emprise et d'usage portant sur le local groupe de secours, afin de permettre d'installer et de maintenir en tout temps dans ledit local, l'ensemble des équipements, matériels et matériaux nécessaires au système de groupe de secours du complexe.

Telle que cette emprise figure sous teinte verte pour une contenance de 30 centiares, au plan de division – Bloc J, dont question ci-dessus.

Cette servitude s'accompagne corrélativement d'une servitude de passage pour piétons via les halls, couloirs et dégagements de ce bâtiment et d'une servitude d'usage afin de permettre au personnel de maintenance d'accéder en tout temps à pied et avec le matériel nécessaire au local de groupe de secours afin de pouvoir en assurer la maintenance, la réparation et le renouvellement de ce qui y est implanté, ainsi qu'y opérer les mesures de contrôle, de sécurité et de relevés ;

- D'une servitude d'emprise et d'usage portant sur le local haute tension afin de permettre d'installer et de maintenir en tout temps dans ledit local,

l'ensemble des équipements, matériels et matériaux nécessaires à une cabine haute tension.

Telle que cette emprise figure sous teinte verte pour une contenance de 29 centiares au plan de division – Bloc J, dont question ci-dessus.

Cette servitude s'accompagne corrélativement d'une servitude de passage pour piétons via les halls, couloirs et dégagements de ce bâtiment et d'une servitude d'usage afin de permettre au personnel de maintenance et au personnel de la société de distribution d'électricité d'accéder en tout temps à pied et avec le matériel nécessaire au local haute tension afin de pouvoir en assurer la maintenance, la réparation et le renouvellement de ce qui y est implanté, ainsi qu'y opérer les mesures de contrôle, de sécurité et de relevés.

▪ Au niveau du rez-de-chaussée :

- D'une servitude d'emprise et d'usage portant sur le local d'entretien des espaces communs, afin de permettre d'entreposer et maintenir en tout temps dans ledit local, l'ensemble des équipements, matériels et matériaux nécessaires à l'entretien des espaces communs ;

Telle que cette emprise figure sous hachurés jaune pour une contenance de 14 centiares, et est délimitée par les points 538-539-597-526-538 au plan de division – Bloc H, dont question ci-dessus.

Cette servitude s'accompagne corrélativement d'une servitude de passage et d'usage afin de permettre au personnel de maintenance d'accéder et d'utiliser en tout temps ledit local.

2.

Le **NOYAU G** est grevé :

▪ Au niveau du sous-sol :

- Des servitudes d'emprise et d'usage portant sur le local de 16 poubelles et le sas permettant d'y accéder, afin de permettre d'installer et de maintenir en tout temps dans ledit local, l'ensemble des équipements, matériels et matériaux nécessaires à l'entreposage des poubelles.

Telle que cette emprise figure sous teinte verte pour une contenance de 49 centiares, au plan de division – Bloc J, dont question ci-dessus.

Cette servitude s'accompagne corrélativement d'une servitude de passage pour piétons via les halls, couloirs et dégagements de ce bâtiment et d'une servitude d'usage afin de permettre aux occupants d'y accéder et d'y entreposer leurs poubelles et au personnel de maintenance d'accéder en tout temps à pied et avec le matériel nécessaire au local poubelles afin de pouvoir procéder à l'évacuation des poubelles.

▪ Au niveau du rez-de-chaussée :

- D'une servitude d'emprise et d'usage portant sur le local d'entretien des espaces communs, ainsi qu'une servitude de passage sur la zone non bâtie d'accès à ce local, afin de permettre d'entreposer et maintenir en tout temps dans ledit local, l'ensemble des équipements, matériels et matériaux nécessaires à l'entretien des espaces communs ;

Telle que ces emprise et servitude figurent respectivement sous hachurés bleu clair pour une contenance de 11 centiares, délimitée par les points 538-539-598-599-600-601-602-603-604-538, et sous hachurés rouge clair pour une contenance de 18 centiares, délimitée par les points 539-598-599-600-608-528-539, au plan de division – Bloc G, dont question ci-dessus.

Cette servitude s'accompagne corrélativement d'une servitude de passage pour piétons sur le chemin d'accès à ce local et d'une servitude d'usage afin de permettre au personnel de maintenance d'accéder et d'utiliser en tout temps ledit local.

3.

Le **NOYAU A** est grevé :

▪ Au niveau du sous-sol :



- D'une servitude d'emprise et d'usage portant sur le local de 11 poubelles et le sas permettant d'y accéder, afin de permettre d'installer et de maintenir en tout temps dans ledit local, l'ensemble des équipements, matériels et matériaux nécessaires à l'entreposage des poubelles.
Telle que cette emprise figure sous teinte verte pour une contenance de 46 centiares, au plan de division – Bloc J, dont question ci-dessus.
Cette servitude s'accompagne corrélativement d'une servitude de passage pour piétons via les halls, couloirs et dégagements de ce bâtiment et d'une servitude d'usage afin de permettre aux occupants d'y accéder et d'y entreposer leurs poubelles et au personnel de maintenance d'accéder en tout temps à pied et avec le matériel nécessaire au local poubelles afin de pouvoir procéder à l'évacuation des poubelles ;
 - D'une servitude d'emprise et d'usage portant sur le local vélos (75 emplacements) et le passage permettant d'y accéder, afin de permettre d'installer et de maintenir en tout temps dans ledit local, l'ensemble des équipements, matériels et matériaux nécessaires à l'entreposage des vélos des propriétaires, copropriétaires et occupants du site et à cet entreposage de vélos lui-même.
Telle que cette emprise figure sous teinte verte pour une contenance de 1 are 8 centiares au plan de division – Bloc J, dont question ci-dessus.
Cette servitude s'accompagne corrélativement d'une servitude de passage pour piétons afin de permettre aux occupants du site d'y accéder à pied avec leurs vélos et d'y entreposer leurs vélos en tout temps.
 - Au niveau du rez-de-chaussée :
 - D'une servitude d'emprise portant sur un jardinet à front de l'Avenue Albert 1er, s'accompagnant corrélativement d'une servitude de passage et d'usage au bénéfice de tous les propriétaires, copropriétaires et occupants du complexe immobilier ;
Telle que cette emprise figure sous hachurés mauve pour une contenance de 18 centiares, et est délimitée par les points 543-544-545-620-619-543, au plan de division – Bloc A, dont question ci-dessus.
4. Le **NOYAU B** est grevé :
- Au niveau du rez-de-chaussée :
 - D'une servitude d'emprise portant sur un jardinet à front de l'Avenue Albert 1^{er}, s'accompagnant corrélativement d'une servitude de passage et d'usage au bénéfice de tous les propriétaires, copropriétaires et occupants du complexe immobilier.
Telle que cette emprise figure sous hachurés jaune pour une contenance de 14 centiares, et est délimitée par les points 545-620-621-622-545, au plan de division – Bloc B, dont question ci-dessus.
5. Le **NOYAU C** est grevé :
- Au niveau du sous-sol :
 - D'une servitude d'emprise et d'usage portant sur le local vélos (56 emplacements), afin de permettre d'installer et de maintenir en tout temps dans ledit local, l'ensemble des équipements, matériels et matériaux nécessaires à l'entreposage des vélos des propriétaires, copropriétaires et occupants du site et à cet entreposage de vélos lui-même.
Telle que cette emprise figure sous teinte verte pour une contenance de 81 centiares, au plan de division – Bloc J, dont question ci-dessus.
Cette servitude s'accompagne corrélativement d'une servitude de passage pour piétons afin de permettre aux occupants du site d'y accéder à pied avec leurs vélos et d'y entreposer leurs vélos en tout temps.
 - D'une servitude d'emprise et d'usage portant sur une partie du volume de la citerne d'eau de pluie du complexe immobilier, afin de permettre d'installer et de maintenir en tout temps dans ledit local, l'ensemble des

équipements, matériels et matériaux nécessaires aux citernes d'eau de pluie, ainsi que les eaux de pluie y récoltées.

Telle que cette emprise figure sous teinte verte pour une contenance totale de 40 centiares, au plan de division – Bloc J, dont question ci-dessus.

Cette servitude s'accompagne corrélativement d'une servitude de passage pour piétons via les halls, couloirs et dégagements de ce bâtiment et d'une servitude d'usage afin de permettre au personnel de maintenance d'accéder en tout temps à pied et avec le matériel nécessaire aux citernes d'eau de pluie, afin de pouvoir en assurer la maintenance, la réparation et le renouvellement, ainsi qu'y opérer les mesures de contrôle, de sécurité et de relevés.

6. Le **NOYAU D** est grevé :

▪ Au niveau du sous-sol :

- D'une servitude d'emprise et d'usage portant sur une partie du volume de la citerne d'eau de pluie du complexe immobilier, afin de permettre d'installer et de maintenir en tout temps dans ledit local, l'ensemble des équipements, matériels et matériaux nécessaires aux citernes d'eau de pluie, ainsi que les eaux de pluie y récoltées.

Telle que cette emprise figure sous teinte verte pour une contenance totale de 40 centiares, au plan de division – Bloc J, dont question ci-dessus.

Cette servitude s'accompagne corrélativement d'une servitude de passage pour piétons via les halls, couloirs et dégagements de ce bâtiment et d'une servitude d'usage afin de permettre au personnel de maintenance d'accéder en tout temps à pied et avec le matériel nécessaire aux citernes d'eau de pluie, afin de pouvoir en assurer la maintenance, la réparation et le renouvellement, ainsi qu'y opérer les mesures de contrôle, de sécurité et de relevés ;

- D'une servitude d'emprise et d'usage portant sur le local d'entretien des espaces communs, ainsi que le sas permettant d'y accéder, afin de permettre d'entreposer et maintenir en tout temps dans ledit local, l'ensemble des équipements, matériels et matériaux nécessaires à l'entretien des espaces communs.

Telle que cette emprise figure sous teinte verte pour une contenance de 5 centiares, au plan de division – Bloc J, dont question ci-dessus.

Cette servitude s'accompagne corrélativement d'une servitude de passage pour piétons via les halls, couloirs et dégagements de ce bâtiment et d'une servitude d'usage afin de permettre au personnel de maintenance d'accéder en tout temps à pied audit local ;

- D'une servitude d'emprise et d'usage portant sur le local réserve technique, ce local ayant une fonction de stockage ou de réserve en cas d'exigence complémentaires des services eau/gaz/électricité.

Telle que cette emprise figure sous teinte verte pour une contenance totale de 16 centiares, au plan de division – Bloc J, dont question ci-dessus.

Cette servitude s'accompagne corrélativement d'une servitude de passage pour piétons via les halls, couloirs et dégagements de ce bâtiment et d'une servitude d'usage afin de permettre au personnel de maintenance et aux sociétés de distribution d'accéder en tout temps à pied et avec le matériel nécessaire au local technique afin de pouvoir en assurer la maintenance, la réparation et le renouvellement de ce qui y est implanté, ainsi qu'y opérer les mesures de contrôle, de sécurité ;

- D'une servitude d'emprise du volume de la porte donnant accès au parking à partir de la zone arrière du bâtiment.



7. Le **NOYAU E** est grevé :

■ Au niveau du sous-sol :

- D'une servitude d'emprise et d'usage portant une partie du local vélos (112 emplacements), afin de permettre d'installer et de maintenir en tout temps dans ledit local, l'ensemble des équipements, matériels et matériaux nécessaires à l'entreposage des vélos des propriétaires, copropriétaires et occupants du site et à cet entreposage de vélos lui-même.

Telle que cette emprise figure sous teinte verte pour une contenance totale de 1 are 52 centiares, au plan de division – Bloc J, dont question ci-dessus.

Cette servitude s'accompagne corrélativement d'une servitude de passage pour piétons afin de permettre aux occupants du site d'y accéder à pied avec leurs vélos et d'y entreposer leurs vélos en tout temps.

- D'une servitude d'emprise et d'usage portant sur le local sur-presseur et compteur général afin de permettre d'installer et de maintenir en tout temps dans ledit local, l'ensemble des équipements, matériels et matériaux nécessaires au surpresseur et au compteur général.

Telle que cette emprise figure sous teinte verte pour une contenance de 7 centiares au plan de division – Bloc J, dont question ci-dessus.

Cette servitude s'accompagne corrélativement d'une servitude de passage pour piétons via les halls, couloirs et dégagements de ce bâtiment et d'une servitude d'usage afin de permettre au personnel de maintenance d'accéder en tout temps à pied et avec le matériel nécessaire au local sur-presseur afin de pouvoir en assurer la maintenance, la réparation et le renouvellement de ce qui y est implanté.

■ Au niveau du rez-de-chaussée :

- De servitudes d'emprise portant sur deux jardinets à front de l'Avenue Albert 1^{er}, s'accompagnant corrélativement des servitudes de passage et d'usage au bénéfice de tous les propriétaires, copropriétaires et occupants du complexe immobilier ;

Telles que ces emprises figurent respectivement sous hachurés jaune pour une contenance de 42 centiares, délimitée par les points 623-624-625-626-627-579-623 et sous hachurés rouge pour une contenance de 11 centiares, délimitée par les points 628-629-630-580-628, au plan de division – Bloc E, dont question ci-dessus.

- D'une servitude d'emprise portant sur un jardinet le long de l'esplanade, s'accompagnant corrélativement d'une servitude de passage et d'usage au bénéfice de tous les propriétaires, copropriétaires et occupants du complexe immobilier ;

Telle que cette emprise figure sous hachurés mauve pour une contenance de 30 centiares, et est délimitée par les points 637-638-639-640-641-642-643-644-645-646-637, au plan de division – Bloc E, dont question ci-dessus.

8. Le **NOYAU F** est grevé :

■ Au niveau du sous-sol :

- D'une servitude d'emprise et d'usage portant sur une partie du local vélos de 112 emplacements, afin de permettre d'installer et de maintenir en tout temps dans ledit local, l'ensemble des équipements, matériels et matériaux nécessaires à l'entreposage des vélos des propriétaires, copropriétaires et occupants du site et à cet entreposage de vélos lui-même.

Telle que cette emprise figure sous teinte verte pour une contenance totale de 1 are 52 centiares, au plan de division – Bloc J, dont question ci-dessus.

Cette servitude s'accompagne corrélativement d'une servitude de passage pour piétons afin de permettre aux occupants du site d'y accéder à pied avec leurs vélos et d'y entreposer leurs vélos en tout temps.

- D'une servitude d'emprise et d'usage portant sur le local ventilation, afin de permettre d'installer et de maintenir en tout temps dans ledit local, l'ensemble des équipements, matériels et matériaux nécessaires à la ventilation du sous-sol.

Telle que cette emprise figure sous teinte verte pour une contenance totale de 9 centiares, au plan de division – Bloc J, dont question ci-dessus.

Cette servitude s'accompagne corrélativement d'une servitude de passage pour piétons via les halls, couloirs et dégagements de ce bâtiment et d'une servitude d'usage afin de permettre au personnel de maintenance d'accéder en tout temps à pied et avec le matériel nécessaire au local de ventilation afin de pouvoir en assurer la maintenance, la réparation et le renouvellement de ce qui y est implanté, ainsi qu'y opérer les mesures de contrôle, de sécurité.

- Au niveau du rez-de-chaussée :

- D'une servitude d'emprise portant sur un jardinet à front de l'Avenue Albert 1^{er}, s'accompagnant corrélativement d'une servitude de passage et d'usage au bénéfice de tous les propriétaires, copropriétaires et occupants du complexe immobilier ;

Telle que cette emprise figure sous hachurés mauve pour une contenance de 11 centiares, et est délimitée par les points 630-631-632-580-630 au plan de division – Bloc F, dont question ci-dessus.

9. Le **NOYAU Z** est grevé :

- Au niveau du sous-sol :

- D'une servitude d'emprise et d'usage portant sur le local de désenfumage, afin de permettre d'installer et de maintenir en tout temps dans ledit local, l'ensemble des équipements, matériels et matériaux nécessaires au désenfumage.

Telle que cette emprise figure sous teinte verte pour une contenance totale de 19 centiares, au plan de division – Bloc J, dont question ci-dessus.

Cette servitude s'accompagne corrélativement d'une servitude de passage pour piétons via les halls, couloirs et dégagements de ce bâtiment et d'une servitude d'usage afin de permettre au personnel de maintenance d'accéder en tout temps à pied et avec le matériel nécessaire au local de désenfumage afin de pouvoir en assurer la maintenance, la réparation et le renouvellement de ce qui y est implanté, ainsi qu'y opérer les mesures de contrôle, de sécurité.

- D'une servitude d'emprise et d'usage portant sur le local technique, ce local ayant une fonction de stockage ou de réserve en cas d'exigence complémentaires des services eau/gaz/électricité

Telle que cette emprise figure sous teinte verte pour une contenance totale de 13 centiares, au plan de division – Bloc J, dont question ci-dessus.

Cette servitude s'accompagne corrélativement d'une servitude de passage pour piétons via les halls, couloirs et dégagements de ce bâtiment et d'une servitude d'usage afin de permettre au personnel de maintenance et aux sociétés de distribution d'accéder en tout temps à pied et avec le matériel nécessaire au local technique afin de pouvoir en assurer la maintenance, la réparation et le renouvellement de ce qui y est implanté, ainsi qu'y opérer les mesures de contrôle, de sécurité.

- D'une servitude d'emprise et d'usage portant sur un local réserve technique, ce local ayant une fonction de stockage ou de réserve en cas d'exigence complémentaires des services eau/gaz/électricité.

Telle que cette emprise figure sous teinte verte pour une contenance totale de 8 centiares, au plan de division – Bloc J, dont question ci-dessus.

Cette servitude s'accompagne corrélativement d'une servitude de passage pour piétons via les halls, couloirs et dégagements de ce bâtiment et d'une servitude d'usage afin de permettre au personnel de maintenance et aux sociétés de distribution d'accéder en tout temps à pied et avec le matériel nécessaire au local technique afin de pouvoir en assurer la maintenance, la réparation et le renouvellement de ce qui y est implanté, ainsi qu'y opérer les mesures de contrôle, de sécurité.

10. Le NOYAU I est grevé :

- Au niveau du rez-de-chaussée de l'ensemble du complexe:

- D'une servitude de surplomb d'une partie non bâtie du terrain non intégrée dans les terrains d'assiette des différents noyaux, aménagée en tout ou en partie en terrasse, cette servitude s'accompagnant corrélativement des servitudes de passage et d'usage de ce jardin et de cette terrasse au bénéfice de tous les propriétaires, copropriétaires et occupants du complexe immobilier ;

Telle que cette emprise figure sous hachurés jaune pour une contenance de 2 ares 84 centiares, et est délimitée par les points 611-612-613-614-615-596-513-512-511-510-611 au plan de division – Bloc I, dont question ci-dessus.

- D'une servitude de passage et d'usage pour piétons, au bénéfice de tous les propriétaires, copropriétaires et occupants du complexe immobilier, par les escaliers et l'espace figurés sous hachurés mauve pour une contenance de 18 centiares, et délimité par les points 512-513-596-514-698-615-699-512 au plan de division – Bloc I, dont question ci-dessus.

C. *Les servitudes grevant un lot privatif en particulier (fonds servant), au profit d'un ou plusieurs autres lots privés, à savoir :*

VARIANTE 1 :

1. Le NOYAU H est grevé :

- Au sous-sol :

- D'une servitude d'emprise du noyau J portant sur le volume de la rampe d'accès d'entrée vers le parking en sous-sol, afin de permettre l'entrée en tout temps de l'ensemble des véhicules devant entrer dans le parking ; cette servitude s'accompagnant corrélativement d'une servitude de passage et d'usage de ladite rampe d'accès ;

- D'une servitude d'emprise et d'usage portant sur le local compteurs électricité noyaux G et H, afin de permettre d'installer et de maintenir en tout temps dans ledit local, l'ensemble des équipements, matériels et matériaux nécessaires aux compteurs électriques des noyaux H et G (fonds dominants).

Telle que cette emprise figure sous teinte bleue pour une contenance de 7 centiares, au plan de division – Bloc J, dont question ci-dessus.

Cette servitude s'accompagne corrélativement d'une servitude de passage pour piétons via les halls, couloirs et dégagements de ce bâtiment afin de permettre au personnel de la société de distribution d'électricité et de maintenance d'accéder en tout temps à pied et avec le matériel nécessaire au local compteur électrique G et H afin d'en assurer la maintenance, la réparation et le renouvellement de ce qui y est implanté ainsi qu'y opérer les mesures de contrôle, de sécurité et de relevés.

- Au rez-de-chaussée :

- D'une servitude d'emprise du noyau J portant sur le volume de la rampe d'accès d'entrée vers le parking en sous-sol, afin de permettre l'entrée en tout temps de l'ensemble des véhicules devant entrer dans le parking ; cette servitude s'accompagnant corrélativement d'une servitude de passage et d'usage de ladite rampe d'accès, telle au surplus que cette emprise figure sous hachurés bleu et est délimitée par les points 523-524-525-526-538-527-523 au plan de division – Bloc H dont question ci-dessus.
- D'une servitude d'emprise portant sur un jardinet à front de la rue du Quai, s'accompagnant corrélativement d'une servitude de passage et d'usage au bénéfice de tous copropriétaires et occupants du noyau J.
Telle que cette emprise figure sous hachurés brun pour une contenance de 7 centiares, et est délimitée par les points 523-524-525-609-610-523, au plan de division – Bloc H, dont question ci-dessus.

1. Le **NOYAU G** est grevé :

- Au sous-sol :
 - D'une servitude d'emprise du noyau J portant sur le volume de la rampe de sortie du parking en sous-sol, afin de permettre la sortie en tout temps de l'ensemble des véhicules devant sortir du parking ; cette servitude s'accompagnant corrélativement d'une servitude de passage et d'usage de ladite rampe d'accès;
 - D'une servitude d'emprise et d'usage portant sur le local compteurs eau noyaux G et H, afin de permettre d'installer et de maintenir en tout temps dans ledit local, l'ensemble des équipements, matériels et matériaux nécessaires aux compteurs eau des noyaux G et H (fonds dominants).
Telle que cette emprise figure sous teinte bleue pour une contenance de 4 centiares, au plan de division – Bloc J, dont question ci-dessus.
Cette servitude s'accompagne corrélativement d'une servitude de passage pour piétons via les halls, couloirs et dégagements de ce bâtiment afin de permettre au personnel de la société de distribution d'eau et de maintenance d'accéder en tout temps à pied et avec le matériel nécessaire au local compteur eau G et H afin d'en assurer la maintenance, la réparation et le renouvellement de ce qui y est implanté ainsi qu'y opérer les mesures de contrôle, de sécurité et de relevés ;
- Au rez-de-chaussée :
 - D'une servitude d'emprise du noyau J portant sur le volume de la rampe de sortie du parking en sous-sol, afin de permettre la sortie en tout temps de l'ensemble des véhicules devant sortir du parking ; cette servitude s'accompagnant corrélativement d'une servitude de passage et d'usage de ladite rampe d'accès, telle au surplus que cette emprise figure sous hachurés gris et est délimitée par les points 604-605-607-527-538-604 au plan de division – Bloc G, dont question ci-dessus.
 - D'une servitude d'emprise portant sur un jardinet à front de la rue du Quai, s'accompagnant corrélativement d'une servitude de passage et d'usage au bénéfice de tous copropriétaires et occupants du noyau J.
Telle que cette emprise figure sous hachurés mauve pour une contenance de 7 centiares, et est délimitée par les points 606-607-537-920-606, au plan de division – Bloc G, dont question ci-dessus.
- Aux niveaux des 1^{er} 2^{ème} 3^{ème} et 4^{ème} étages :
 - D'une servitude de surplomb du noyau A, cette servitude s'accompagnant corrélativement des servitudes de passage et d'usage du volume bénéficiant de cette servitude, ainsi que précisé ci-dessus.

1. Le **NOYAU A** est grevé :

- Au sous-sol :

- D'une servitude d'emprise et d'usage portant sur le local compteurs électricité noyaux A et B, afin de permettre d'installer et de maintenir en tout temps dans ledit local, l'ensemble des équipements, matériels et matériaux nécessaires aux compteurs électriques des noyaux A et B (fonds dominants).

Telle que cette emprise figure sous teinte bleue pour une contenance de 14 centiares, au plan de division – Bloc J, dont question ci-dessus.

Cette servitude s'accompagne corrélativement d'une servitude de passage pour piétons via les halls, couloirs et dégagements de ce bâtiment afin de permettre au personnel de la société de distribution d'électricité et de maintenance d'accéder en tout temps à pied et avec le matériel nécessaire au local compteur électrique A et B afin d'en assurer la maintenance, la réparation et le renouvellement de ce qui y est implanté ainsi qu'y opérer les mesures de contrôle, de sécurité et de relevés ;

- Aux niveaux des 1^{er} 2^{ème} 3^{ème} 4^{ème} et 5^{ème} étages :

- D'une servitude de surplomb du noyau G, cette servitude s'accompagnant corrélativement des servitudes de passage et d'usage du volume bénéficiant de cette servitude, ainsi que précisé ci-dessus.

1. Le **NOYAU B** est grevé :

- Au sous-sol :

- D'une servitude d'emprise et d'usage portant sur le local compteurs eau noyaux A et B, afin de permettre d'installer et de maintenir en tout temps dans ledit local, l'ensemble des équipements, matériels et matériaux nécessaires aux compteurs eau des noyaux B et A (fonds dominants).

Telle que cette emprise figure sous teinte bleue pour une contenance de 5 centiares, au plan de division – Bloc J, dont question ci-dessus.

Cette servitude s'accompagne corrélativement d'une servitude de passage pour piétons via les halls, couloirs et dégagements de ce bâtiment afin de permettre au personnel de la société de distribution d'eau et de maintenance d'accéder en tout temps à pied et avec le matériel nécessaire au local compteur eau A et B afin d'en assurer la maintenance, la réparation et le renouvellement de ce qui y est implanté ainsi qu'y opérer les mesures de contrôle, de sécurité et de relevés.

1. Le **NOYAU C** est grevé :

- Au niveau de la toiture :

- D'une servitude de surplomb du noyau B, cette servitude s'accompagnant corrélativement des servitudes de passage et d'usage privatif et exclusif du volume bénéficiant de cette servitude ainsi que de la partie terrasse, à charge d'entretien, servitude s'exerçant sur une partie de la toiture au niveau du noyau C qui sera aménagée à ce niveau, ainsi que précisé ci-dessus.

1. Le **NOYAU D** est grevé :

- Au sous-sol :

- D'une servitude d'emprise et d'usage portant sur le local compteurs eau noyaux C et D, afin de permettre d'installer et de maintenir en tout temps dans ledit local, l'ensemble des équipements, matériels et matériaux nécessaires aux compteurs eau des noyaux D et C (fonds dominants).

Telle que cette emprise figure sous teinte bleue pour une contenance de 6 centiares, au plan de division – Bloc J, dont question ci-dessus.

Cette servitude s'accompagne corrélativement d'une servitude de passage pour piétons via les halls, couloirs et dégagements de ce bâtiment afin de permettre au personnel de la société de distribution d'eau et de maintenance d'accéder en tout temps à pied et avec le matériel nécessaire au local compteur eau C et D afin d'en assurer la maintenance, la

réparation et le renouvellement de ce qui y est implanté ainsi qu'y opérer les mesures de contrôle, de sécurité et de relevés.

- D'une servitude d'emprise et d'usage portant sur le local compteurs électricité noyaux C et D, afin de permettre d'installer et de maintenir en tout temps dans ledit local, l'ensemble des équipements, matériels et matériaux nécessaires aux compteurs électriques des noyaux D et C (fonds dominants).

Telle que cette emprise figure sous teinte bleue pour une contenance de 14 centiares, au plan de division – Bloc J, dont question ci-dessus.

Cette servitude s'accompagne corrélativement d'une servitude de passage pour piétons via les halls, couloirs et dégagements de ce bâtiment afin de permettre au personnel de la société de distribution d'électricité et de maintenance d'accéder en tout temps à pied et avec le matériel nécessaire au local compteur électrique C et D afin d'en assurer la maintenance, la réparation et le renouvellement de ce qui y est implanté ainsi qu'y opérer les mesures de contrôle, de sécurité et de relevés.

1. Le **NOYAU E** est grevé :

- Au sous-sol :

- D'une servitude d'emprise et d'usage portant sur le local compteurs électricité des noyaux C et D, afin de permettre d'installer et de maintenir en tout temps dans ledit local, l'ensemble des équipements, matériels et matériaux nécessaires aux compteurs eau des noyaux C et D.

Telle que cette emprise figure sous teinte bleue pour une contenance de 14 centiares, au plan de division – Bloc J, dont question ci-dessus.

Cette servitude s'accompagne corrélativement d'une servitude de passage pour piétons via les halls, couloirs et dégagements de ce bâtiment afin de permettre au personnel de la société de distribution d'eau et de maintenance d'accéder en tout temps à pied et avec le matériel nécessaire au local compteur eau C et D afin d'en assurer la maintenance, la réparation et le renouvellement de ce qui y est implanté ainsi qu'y opérer les mesures de contrôle, de sécurité et de relevés.

- D'une servitude d'emprise et d'usage portant sur le local compteurs eau noyaux E et F, afin de permettre d'installer et de maintenir en tout temps dans ledit local, l'ensemble des équipements, matériels et matériaux nécessaires aux compteurs eau des noyaux E et F (fonds dominant).

Telle que cette emprise figure sous teinte bleue pour une contenance de 5 centiares, au plan de division – Bloc J, dont question ci-dessus.

Cette servitude s'accompagne corrélativement d'une servitude de passage pour piétons via les halls, couloirs et dégagements de ce bâtiment afin de permettre au personnel de la société de distribution d'eau et de maintenance d'accéder en tout temps à pied et avec le matériel nécessaire au local compteur eau E et F afin d'en assurer la maintenance, la réparation et le renouvellement de ce qui y est implanté ainsi qu'y opérer les mesures de contrôle, de sécurité et de relevés.

1. Le **NOYAU F** est grevé :

- Au sous-sol :

- D'une servitude d'emprise et d'usage portant sur le local compteurs électricité noyaux E et F, afin de permettre d'installer et de maintenir en tout temps dans ledit local, l'ensemble des équipements, matériels et matériaux nécessaires aux compteurs eau des noyaux F et E (fonds dominant).

Telle que cette emprise figure sous teinte bleue pour une contenance de 13 centiares, au plan de division – Bloc J, dont question ci-dessus.

Cette servitude s'accompagne corrélativement d'une servitude de passage pour piétons via les halls, couloirs et dégagements de ce bâtiment afin de

permettre au personnel de la société de distribution d'eau et de maintenance d'accéder en tout temps à pied et avec le matériel nécessaire au local compteur eau E et F afin d'en assurer la maintenance, la réparation et le renouvellement de ce qui y est implanté ainsi qu'y opérer les mesures de contrôle, de sécurité et de relevés.

1. Le **NOYAU I** est grevé :

- D'une servitude de surplomb du noyau H, cette servitude s'accompagnant corrélativement des servitudes de passage et d'usage du volume bénéficiant de cette servitude, ainsi que précisé ci-dessus.

VARIANTE 2 :

2. Le **NOYAU H** est grevé :

■ Au sous-sol :

- D'une servitude d'emprise du noyau J portant sur le volume de la rampe d'accès d'entrée vers le parking en sous-sol, afin de permettre l'entrée en tout temps de l'ensemble des véhicules devant entrer dans le parking ; cette servitude s'accompagnant corrélativement d'une servitude de passage et d'usage de ladite rampe d'accès ;
- D'une servitude d'emprise et d'usage portant sur le local compteurs électricité noyaux G et H, afin de permettre d'installer et de maintenir en tout temps dans ledit local, l'ensemble des équipements, matériels et matériaux nécessaires aux compteurs électriques des noyaux H et G (fonds dominants).

Telle que cette emprise figure sous teinte bleue pour une contenance de 8 centiares, au plan de division – Bloc J, dont question ci-dessus.

Cette servitude s'accompagne corrélativement d'une servitude de passage pour piétons via les halls, couloirs et dégagements de ce bâtiment afin de permettre au personnel de la société de distribution d'électricité et de maintenance d'accéder en tout temps à pied et avec le matériel nécessaire au local compteur électrique G et H afin d'en assurer la maintenance, la réparation et le renouvellement de ce qui y est implanté ainsi qu'y opérer les mesures de contrôle, de sécurité et de relevés.

■ Au rez-de-chaussée :

- D'une servitude d'emprise du noyau J portant sur le volume de la rampe d'accès d'entrée vers le parking en sous-sol, afin de permettre l'entrée en tout temps de l'ensemble des véhicules devant entrer dans le parking ; cette servitude s'accompagnant corrélativement d'une servitude de passage et d'usage de ladite rampe d'accès, telle au surplus que cette emprise figure sous hachurés bleu et est délimitée par les points 523-524-525-526-538-527-523 au plan de division – Bloc H dont question ci-dessus.
- D'une servitude d'emprise portant sur un jardinet à front de la rue du Quai, s'accompagnant corrélativement d'une servitude de passage et d'usage au bénéfice de tous copropriétaires et occupants du noyau J.
Telle que cette emprise figure sous hachurés brun pour une contenance de 7 centiares, et est délimitée par les points 523-524-525-609-610-523, au plan de division – Bloc H, dont question ci-dessus.

1. Le **NOYAU G** est grevé :

■ Au sous-sol :

- D'une servitude d'emprise du noyau J portant sur le volume de la rampe de sortie du parking en sous-sol, afin de permettre la sortie en tout temps de l'ensemble des véhicules devant sortir du parking ; cette servitude s'accompagnant corrélativement d'une servitude de passage et d'usage de ladite rampe d'accès;
- D'une servitude d'emprise et d'usage portant sur le local compteurs eau noyaux G et H, afin de permettre d'installer et de maintenir en tout temps

dans ledit local, l'ensemble des équipements, matériels et matériaux nécessaires aux compteurs eau des noyaux G et H (fonds dominants).

Telle que cette emprise figure sous teinte bleue pour une contenance de 4 centiares, au plan de division – Bloc J, dont question ci-dessus.

Cette servitude s'accompagne corrélativement d'une servitude de passage pour piétons via les halls, couloirs et dégagements de ce bâtiment afin de permettre au personnel de la société de distribution d'eau et de maintenance d'accéder en tout temps à pied et avec le matériel nécessaire au local compteur eau G et H afin d'en assurer la maintenance, la réparation et le renouvellement de ce qui y est implanté ainsi qu'y opérer les mesures de contrôle, de sécurité et de relevés ;

■ Au rez-de-chaussée :

➤ D'une servitude d'emprise du noyau J portant sur le volume de la rampe de sortie du parking en sous-sol, afin de permettre la sortie en tout temps de l'ensemble des véhicules devant sortir du parking ; cette servitude s'accompagnant corrélativement d'une servitude de passage et d'usage de ladite rampe d'accès, telle au surplus que cette emprise figure sous hachurés gris et est délimitée par les points 604-605-607-527-538-604 au plan de division – Bloc G, dont question ci-dessus .

➤ D'une servitude d'emprise portant sur un jardinet à front de la rue du Quai, s'accompagnant corrélativement d'une servitude de passage et d'usage au bénéfice de tous copropriétaires et occupants du noyau J.

Telle que cette emprise figure sous hachurés mauve pour une contenance de 7 centiares, et est délimitée par les points 606-607-537-920-606, au plan de division – Bloc G, dont question ci-dessus.

■ Aux niveaux des 1^{er} 2^{ème} 3^{ème} et 4^{ème} étages :

➤ D'une servitude de surplomb du noyau A, cette servitude s'accompagnant corrélativement des servitudes de passage et d'usage du volume bénéficiant de cette servitude, ainsi que précisé ci-dessus.

1. Le **NOYAU A** est grevé :

■ Au sous-sol :

➤ D'une servitude d'emprise et d'usage portant sur le local compteurs électricité noyaux A et B, afin de permettre d'installer et de maintenir en tout temps dans ledit local, l'ensemble des équipements, matériels et matériaux nécessaires aux compteurs électriques des noyaux A et B (fonds dominants).

Telle que cette emprise figure sous teinte bleue pour une contenance de 14 centiares, au plan de division – Bloc J, dont question ci-dessus.

Cette servitude s'accompagne corrélativement d'une servitude de passage pour piétons via les halls, couloirs et dégagements de ce bâtiment afin de permettre au personnel de la société de distribution d'électricité et de maintenance d'accéder en tout temps à pied et avec le matériel nécessaire au local compteur électrique A et B afin d'en assurer la maintenance, la réparation et le renouvellement de ce qui y est implanté ainsi qu'y opérer les mesures de contrôle, de sécurité et de relevés ;

■ Aux niveaux des 1^{er} 2^{ème} 3^{ème} 4^{ème} et 5^{ème} étages :

➤ D'une servitude de surplomb du noyau G, cette servitude s'accompagnant corrélativement des servitudes de passage et d'usage du volume bénéficiant de cette servitude, ainsi que précisé ci-dessus.

1. Le **NOYAU B** est grevé :

■ Au sous-sol :

➤ D'une servitude d'emprise et d'usage portant sur le local compteurs eau noyaux A et B, afin de permettre d'installer et de maintenir en tout temps dans ledit local, l'ensemble des équipements, matériels et matériaux nécessaires aux compteurs eau des noyaux B et A (fonds dominants).

Telle que cette emprise figure sous teinte bleue pour une contenance de 5 centiares, au plan de division – Bloc J, dont question ci-dessus.

Cette servitude s'accompagne corrélativement d'une servitude de passage pour piétons via les halls, couloirs et dégagements de ce bâtiment afin de permettre au personnel de la société de distribution d'eau et de maintenance d'accéder en tout temps à pied et avec le matériel nécessaire au local compteur eau A et B afin d'en assurer la maintenance, la réparation et le renouvellement de ce qui y est implanté ainsi qu'y opérer les mesures de contrôle, de sécurité et de relevés.

1. Le **NOYAU C** est grevé :

▪ Au niveau de la toiture :

- D'une servitude de surplomb du noyau B, cette servitude s'accompagnant corrélativement des servitudes de passage et d'usage privatif et exclusif du volume bénéficiant de cette servitude ainsi que de la partie terrasse, à charge d'entretien, servitude s'exerçant sur une partie de la toiture au niveau du noyau C qui sera aménagée à ce niveau, ainsi que précisé ci-dessus.

1. Le **NOYAU E** est grevé :

▪ Au sous-sol :

- D'une servitude d'emprise et d'usage portant sur le local compteurs électricité des noyaux C et D, afin de permettre d'installer et de maintenir en tout temps dans ledit local, l'ensemble des équipements, matériels et matériaux nécessaires aux compteurs eau des noyaux C et D.

Telle que cette emprise figure sous teinte bleue pour une contenance de 14 centiares, au plan de division – Bloc J, dont question ci-dessus.

Cette servitude s'accompagne corrélativement d'une servitude de passage pour piétons via les halls, couloirs et dégagements de ce bâtiment afin de permettre au personnel de la société de distribution d'eau et de maintenance d'accéder en tout temps à pied et avec le matériel nécessaire au local compteur eau C et D afin d'en assurer la maintenance, la réparation et le renouvellement de ce qui y est implanté ainsi qu'y opérer les mesures de contrôle, de sécurité et de relevés.

- D'une servitude d'emprise et d'usage portant sur le local compteurs eau noyaux C et D, afin de permettre d'installer et de maintenir en tout temps dans ledit local, l'ensemble des équipements, matériels et matériaux nécessaires aux compteurs eau des noyaux C et D.

Telle que cette emprise figure sous teinte bleue pour une contenance de 5 centiares, au plan de division – Bloc J, dont question ci-dessus.

Cette servitude s'accompagne corrélativement d'une servitude de passage pour piétons via les halls, couloirs et dégagements de ce bâtiment afin de permettre au personnel de la société de distribution d'eau et de maintenance d'accéder en tout temps à pied et avec le matériel nécessaire au local compteur eau C et D afin d'en assurer la maintenance, la réparation et le renouvellement de ce qui y est implanté ainsi qu'y opérer les mesures de contrôle, de sécurité et de relevés.

- D'une servitude d'emprise et d'usage portant sur le local compteurs eau noyaux E et F, afin de permettre d'installer et de maintenir en tout temps dans ledit local, l'ensemble des équipements, matériels et matériaux nécessaires aux compteurs eau des noyaux E et F (fonds dominant).

Telle que cette emprise figure sous teinte bleue pour une contenance de 5 centiares, au plan de division – Bloc J, dont question ci-dessus.

Cette servitude s'accompagne corrélativement d'une servitude de passage pour piétons via les halls, couloirs et dégagements de ce bâtiment afin de permettre au personnel de la société de distribution d'eau et de maintenance d'accéder en tout temps à pied et avec le matériel nécessaire

au local compteur eau E et F afin d'en assurer la maintenance, la réparation et le renouvellement de ce qui y est implanté ainsi qu'y opérer les mesures de contrôle, de sécurité et de relevés.

1. Le **NOYAU F** est grevé :

▪ Au sous-sol :

- D'une servitude d'emprise et d'usage portant sur le local compteurs électricité noyaux E et F, afin de permettre d'installer et de maintenir en tout temps dans ledit local, l'ensemble des équipements, matériels et matériaux nécessaires aux compteurs eau des noyaux F et E (fonds dominant).

Telle que cette emprise figure sous teinte bleue pour une contenance de 14 centiares, au plan de division – Bloc J, dont question ci-dessus.

Cette servitude s'accompagne corrélativement d'une servitude de passage pour piétons via les halls, couloirs et dégagements de ce bâtiment afin de permettre au personnel de la société de distribution d'eau et de maintenance d'accéder en tout temps à pied et avec le matériel nécessaire au local compteur eau E et F afin d'en assurer la maintenance, la réparation et le renouvellement de ce qui y est implanté ainsi qu'y opérer les mesures de contrôle, de sécurité et de relevés.

1. Le **NOYAU I** est grevé :

- D'une servitude de surplomb du noyau H, cette servitude s'accompagnant corrélativement des servitudes de passage et d'usage du volume bénéficiant de cette servitude, ainsi que précisé ci-dessus.

2.- Par ailleurs, le noyau J et pour autant que de besoin l'ensemble des noyaux A, B, C, D, E, F, G, H et I (variante 2 : et Z) sont grevés réciproquement les uns envers les autres :

- d'une servitude de passage pour piétons à titre d'issue de secours, afin de permettre d'évacuer les sous-sols, dans toute situation d'urgence, via les escaliers reliant les sous-sols de chaque noyau au rez-de-chaussée, et via les halls, sas et dégagements implantés dans chacun de ces noyaux jusqu'à la voirie publique ;
- d'une servitude générale de passage pour piétons portant sur l'ensemble des aires de circulation, de manœuvre, couloirs et dégagements situés en sous-sol, afin d'assurer la libre circulation dans ces zones, de l'ensemble des propriétaires, occupants, locataires et usagers du complexe immobilier et notamment l'accès aux locaux poubelles, techniques et locaux vélos situés en sous-sol.

3.- L'ensemble des noyaux disposant de la jouissance privative et exclusive de jardins au rez-de-chaussée seront grevés d'une servitude de passage par la barrière située entre le jardin et les zones communes ainsi qu'entre jardins, au profit du personnel de la société d'entretien chargé de la tonte.

4.- Sauf stipulations contraires du présent acte, l'ensemble des servitudes s'exerceront en tous temps, et il incombera au syndic général dans le cadre de sa mission générale de gestion et de surveillance du complexe immobilier de veiller à ce que l'exercice de celles-ci se fasse dans des conditions normales eu égard aux destinations diverses de ces servitudes ; le syndic général pourra établir tous règlements de police qu'il estimera nécessaire à l'exercice de ces servitudes.

L'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires sera également seule compétente pour adopter tout complément au règlement d'ordre intérieur faisant partie du présent acte, se rapportant à l'usage et à l'exercice de ces servitudes.

5.- Les frais générés par l'existence et l'usage de ces servitudes seront suivant le cas considérés :

- comme des charges communes générales, s'il s'agit de servitudes constituées au profit de l'ensemble du complexe immobilier ou des parties communes générales dudit complexe, et dans ce cas, réparties suivant les règles définies dans le présent acte ;

- comme des charges communes propres à un ou plusieurs lots privatifs placés eux-mêmes sous un régime de copropriété forcée organisée dans le cadre d'une sous-copropriété dotée d'une association partielle de copropriétaires, s'il s'agit de servitudes constituées au profit du ou de ces lots à charge soit de parties communes générales du complexe immobilier, soit d'un autre lot privatif ;
- comme des charges privatives propres à un ou plusieurs lots privatifs non placé(s) sous un régime de copropriété forcée organisée, s'il s'agit de servitudes constituées au profit du ou de ces lots à charge soit de parties communes générales du complexe immobilier, soit d'un autre lot privatif.

Article 16 – Réserves – Modifications éventuelles à l'acte de base – Mandat

1. La comparante pourrait être amenée à négocier avec les administrations, ou régies compétentes, des conventions particulières concernant le raccordement "gaz" ou "électricité", des systèmes de téléphonie, de télédistribution, réseaux informatiques, data, etc,... ; des cabines ou locaux pourraient devoir être installés et rester appartenir à l'administration ou à la ou les régie(s) compétente(s), ou pourraient encore devenir partie intégrante du patrimoine de copropriété.
Elle se réserve en conséquence :
 - 1) le droit de signer toutes conventions avec les autorités compétentes sur ce point ;
 - 2) le droit de reconnaître aux locaux ou cabines intéressés le caractère de "propriété privative de l'autorité co-contractante", 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 ;
 - 3) le droit de conclure tout bail emphytéotique en agissant soit en qualité de mandataire de tous les copropriétaires si la signature de ce bail doit intervenir avant la nomination du syndic général de la copropriété, soit avec le concours du syndic général du complexe immobilier représentant l'association plénière des propriétaires et copropriétaires, une fois que celui-ci aura été désigné.
Le seul fait de devenir titulaire de droits réels dans le complexe immobilier 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.
2. La comparante déclare réserver à son profit exclusif, la tolérance d'usage dans l'exécution des plans et le droit de modifier ceux-ci (y compris les façades et accès), ainsi que le cahier des charges, en cours de construction pour répondre aux desiderata ou prescriptions des autorités compétentes, aux nécessités ou utilités de l'art de bâtir, aux besoins ou utilités de la technique, ainsi que pour faciliter ou améliorer l'utilisation des lots privatifs et/ou des parties communes générales, ou encore pour toute autre raison. Elle pourra notamment changer l'affectation de locaux pour des raisons techniques.
3. Dans les mêmes conditions, la comparante déclare réserver à son profit exclusif, tant qu'elle restera propriétaire d'un lot privatif ou d'une entité privative dans le complexe immobilier, le droit :
 - 1) de modifier le présent acte de base général (ainsi que ses annexes), ainsi que le cas échéant les actes de base spécifiques (ainsi que leurs annexes) propres à un lot privatif placé sous le régime de la copropriété forcée organisée, dans le cadre d'une sous-copropriété dotée d'une association partielle de copropriétaires;
 - 2) de changer seule les quotités respectives dans les parties communes générales, des lots privatifs ou entités privatives non encore aliénée ;

- 3) de prendre toutes mesures voulues pour la mise en marche et le bon fonctionnement des services communs et les parties communes générales.
4. La comparante se réserve le droit de conclure les premiers contrats de mise en service des installations et équipements et autres (police d'assurance, contrat de nettoyage et tout autre contrat qui est nécessaire ou utile pour le bon fonctionnement ou entretien du site) ainsi que de désigner le premier Syndic général, lequel restera en fonction jusqu'à la date de la première assemblée plénière des propriétaires et copropriétaires.
5. Jusqu'aux réceptions provisoires (respectives) des parties communes des immeubles organisés en association(s) partielle(s), la comparante pourrait être amenée à affecter en parties privatives des espaces communs inutilisés ou improductifs par la ou les copropriétés concernées, sans que cela produise un impact sur la valeur économique des différents lots privatifs déjà cédés. En conséquence, la comparante se réserve :
- a) le droit d'apporter seule toutes modifications nécessaires aux statuts, au règlement d'ordre intérieur et à leurs suites éventuelles, à charge pour elle d'en aviser les copropriétaires concernés (au sein de l'association concernée) ou à défaut de pouvoir les identifier, le syndic concerné, au plus tard dix jours avant la signature du ou des actes modificatifs ;
 - b) dans ce cas, la création ou la suppression du ou des nouveaux lots concernés sera traduite par une modification à la hausse ou à la baisse du ou des numérateurs des quotités dans les parties communes, la valeur intrinsèque des lots privatifs demeurant inchangée.
- Le seul fait de devenir titulaire de droits réels dans le complexe immobilier 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.
6. La comparante est habilitée à signer seule les actes qui seraient établis en exécution des droits qu'elle s'est réservé en vertu des dispositions reprises au présent article, ainsi que les actes qui seraient nécessaires en exécution des charges du permis (rétrocession au pouvoir public des parties de zone verte et jardin, ainsi que spécifié ci-dessus) ou en exécution de la convention de constitution de servitude conclue avec Fluxys, ainsi que précisé ci-dessus.
7. Elle se réserve également le droit de négocier l'assiette et les conditions d'exercice d'une servitude au bénéfice de la Région, ainsi que précisé ci-dessus, sous le titre « II. SERVITUDES ET CONDITIONS PARTICULIERES AFFERENTES AU SITE – RAPPEL DE TITRES ANTERIEURS », et de signer l'acte y relatif.
8. Toutefois, si l'intervention des propriétaires et copropriétaires du complexe immobilier était nécessaire, ceux-ci devront apporter leurs concours à ces actes gracieusement et à première demande.
9. Les modifications à intervenir ne pourront nuire en rien à la structure et à la solidité de l'ensemble du complexe immobilier.

CHAPITRE III - REGLEMENT DE COPROPRIETE DE L'ASSOCIATION PRINCIPALE

Et d'un même contexte, la comparante nous a requis d'établir comme suit le règlement de copropriété, destiné à régir le groupe d'immeubles bâtis formant le complexe immobilier « Port du Bon Dieu ».

SECTION I – EXPOSE GENERAL

Article 1 – Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend notamment:

- la description des droits et obligations de chaque propriétaire et copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes générales de l'association,
- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges,
- les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires,
- le mode de nomination d'un Syndic général, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat, les modalités du renouvellement de celui-ci et de renon éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission,
- la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association plénière des propriétaires et copropriétaires.

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 et le présent règlement; elles seront opposables aux tiers par la transcription des présents statuts au bureau des hypothèques compétent.

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

Les dispositions du présent chapitre III qui touchent au droit de propriété privatif et exclusif de chaque propriétaire ou copropriétaires d'un des dix (variante 2 : onze) lots composant le complexe immobilier ne peuvent être modifiées que par l'assemblée générale plénière de tous les propriétaires et copropriétaires du complexe immobilier, sans distinction, statuant à l'unanimité des voix attachées à l'ensemble des lots constituant le complexe immobilier.

Les autres dispositions du présent titre pourront être modifiées, aux conditions prévues par la loi et/ou les présents statuts, lorsque celles-ci sont plus strictes que les majorités légales.

Toute modification devra faire l'objet d'un acte authentique à transcrire à la Conservation des Hypothèques.

SECTION II – DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS

Article 2 – Distinction entre parties communes générales et parties privatives ou parties communes particulières propres à un lot

- Compte tenu des particularités du complexe immobilier, étant un complexe immobilier formant un groupe d'immeubles bâtis, comprenant dix (variante 2 : onze) lots placés sous le régime de la copropriété forcée organisée au sens des articles 577-3 et suivants du Code civil, dont tous les lots sont susceptibles d'être eux-mêmes subdivisés en lots privatifs dans le cadre d'une sous-copropriété forcée organisée au sens des mêmes articles, mais ne le seront vraisemblablement pas tous, il convient de définir ce que l'on entend par parties communes générales du complexe immobilier, en ce compris du terrain, par opposition à des parties communes particulières propres à un lot, pour bien percevoir quelles sont les sphères de compétence respectives :
 - d'une part de l'association plénière des propriétaires et copropriétaires du complexe immobilier et de ses organes et ;
 - d'autre part de l'association partielle des copropriétaires du ou des lots privatifs qui sera(ont) placé(s) sous ce même régime de copropriété forcée organisée dans le cadre d'une sous-copropriété dotée d'une association partielle de copropriétaires pourvue de la personnalité juridique, ou du propriétaire du ou des lots privatifs qui ne sera(ont) pas placé(s) sous un régime de copropriété forcée organisée dans le cadre d'une sous-copropriété dotée d'une association partielle de copropriétaires.
- Il est renvoyé à la section II du chapitre relatif à la 'Division du complexe immobilier – Choses privatives et choses communes' pour tout ce qui concerne la définition et la détermination des parties communes générales et parties communes particulières à



chacun des noyaux. L'association plénière des propriétaires et copropriétaires du complexe immobilier et ses organes ne sont compétents exclusivement que pour (i) tout ce qui concerne les parties communes générales du complexe immobilier en ce compris le terrain et (ii) toutes les questions qui relèvent de la gestion commune du complexe immobilier, et en ce compris les questions liées à l'esthétique générale et au standing du complexe et à la destination des différents lots.

- En conséquence,
 - Chaque association partielle de copropriétaires propre à un des lots placé lui-même sous un régime de copropriété forcée organisée dans le cadre d'une sous-copropriété partielle et ses organes ne sont compétents exclusivement que pour les parties communes particulières propres au lot considéré, sauf dans la mesure où les décisions qui les concernent participent à la gestion commune du complexe au sens prédéfini, soit à l'esthétique et au standing de l'ensemble du complexe immobilier ou à la destination des lots qui le composent.
 - Chaque propriétaire ou copropriétaire d'un des lots non placé sous un régime de copropriété forcée organisée dans le cadre d'une sous-copropriété partielle est seul compétent pour tout ce qui concerne l'ensemble des parties privatives propres à ce lot, sauf dans la mesure où les décisions qui les concernent participent à la gestion commune du complexe au sens prédéfini, soit à l'esthétique et au standing de l'ensemble du complexe immobilier ou à la destination des lots qui le composent.

Article 3 – Destination

- Les lots privatifs sont destinés en principe exclusivement à l'usage figurant dans le présent acte de base général, les différents lots étant à usage principal de logements, étant entendu que :
 - le noyau A comprendra au rez-de-chaussée un espace commercial/profession libérale ;
 - le noyau I sera à usage de restaurant ;
 - variante 2 : le rez-de-chaussée du noyau Z sera à usage commercial/profession libérale ;
 - le noyau J sera à usage de parking et cavettes.
- Toute décision de modification de la destination d'un lot entier composant le complexe immobilier relève de la compétence de l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires, statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des propriétaires et copropriétaires présents ou représentés.

S'agissant des appartements :

- Ils pourront toutefois être affectés partiellement à l'usage de bureaux pour professions libérales pour autant que les lois et règlements applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire autorisent une telle affectation.
- L'exercice d'une profession libérale dans le complexe immobilier ne pourra jamais troubler la jouissance des autres occupants.

S'agissant des emplacements de parking :

- Ils sont destinés à garer des voitures automobiles, des motocyclettes avec ou sans side-car, des vélos-moteurs et scooters et autres petits véhicules à moteurs.
- Les emplacements de garages ne peuvent être affectés qu'à usage privé, à l'exclusion de tous véhicules commerciaux ou industriels et de tous garages publics.

S'agissant des espaces commerciaux :

- Ils pourront être affectés à des activités commerciales ou de services, en ce compris de commerce de détails et/ou des activités du secteur Horeca, mais pour autant que ces activités ne soient pas considérées comme entrant dans la catégorie des établissements dangereux, incommodes ou insalubres, ou encore dans la

catégorie des établissements entraînant des nuisances sonores (discothèque, salle de spectacle, etc...) ou autres (boucherie ou poissonnerie avec atelier de débitage, boulangerie avec atelier de boulangerie, mais bien les comptoirs de vente de ce type de produits).

- Il s'agit ici simplement de définir le principe suivant lequel le propriétaire et/ou les occupants des locaux commerciaux peuvent les affecter à l'usage prédéfini, après avoir obtenu toutes les autorisations administratives requises, notamment en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, sans avoir à en demander l'autorisation préalable des autres propriétaires et copropriétaires, lesquels ne pourront en aucun cas s'y opposer.
- Il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'obtenir lesdites autorisations administratives requises.
- L'exercice de commerces dans le complexe immobilier ne pourra jamais troubler la jouissance des autres occupants.

Il est dès lors notamment strictement interdit dans le complexe immobilier de :

- procéder à des ventes publiques volontaires ou non de biens meubles;
- exercer tout commerce de charme, et en général toute activité généralement quelconque contraire aux bonnes mœurs. Cette disposition constitue une condition essentielle dans le chef de la société comparante et elle ne pourra par conséquent être modifiée qu'à l'unanimité des voix de l'ensemble des propriétaires et copropriétaires et ce, quelle que soit la séance de l'assemblée générale des propriétaires et copropriétaires à l'ordre du jour de laquelle une proposition de modification de cette disposition serait fixée.

Article 4 – Jouissance

- Chacun des propriétaires et copropriétaires et des occupants de tout ou partie d'un lot privatif a le droit de jouir et de disposer des locaux privés composant son lot ou le l'entité privative qu'il occupe ou possède dans un des lots privatifs faisant partie du complexe immobilier dans les limites fixées par le présent acte et, s'agissant des lots eux-mêmes placés sous le régime de la copropriété forcée, dans les limites fixées par l'acte organisant cette sous- copropriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires, copropriétaires et occupants et de ne rien faire qui puisse compromettre le standing et/ou la stabilité et l'intégrité du complexe immobilier.
- Chacun des propriétaires et copropriétaires et des occupants de tout ou partie d'un lot privatif ne peut en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent acte.
- Il doit user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres propriétaires et copropriétaires et des occupants de tout ou partie d'un lot privatif.
- Chacun des propriétaires et copropriétaires et des occupants de tout ou partie d'un lot privatif, devra toujours occuper le bien et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".
- Chacun des propriétaires et copropriétaires et des occupants de tout ou partie d'un lot privatif devra veiller à ce que la tranquillité du complexe immobilier ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à son service ou celui de ses visiteurs, et devra atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.
- Est incompatible avec ces principes notamment le fait pour un propriétaire ou copropriétaire d'encombrer de quelque manière que ce soit les parties communes à l'usage de tout ou partie des propriétaires et copropriétaires et d'y effectuer des travaux ménagers tels que le battage et le brossage des tapis, literies et habits, l'étendage de linge, le nettoyage de meubles ou ustensiles.



- Chacun des propriétaires et copropriétaires et des occupants de tout ou partie d'un lot privatif devra faire usage d'appareils ménagers appropriés. S'il est fait usage d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques. Aucun moteur ne peut être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.
- Pour autant qu'elles intéressent la copropriété générale, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités des propriétaires, copropriétaires ou occupants ne peuvent nuire aux autres occupants et sont soumises aux prescriptions du présent règlement de copropriété et du présent règlement d'ordre intérieur.
- Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.
- Le Syndic général ou, s'il existe, le Conseil général de copropriété aura seul tous pouvoirs pour déterminer ce qui est bruit ou usage normal ou anormal, même en cas de procédure judiciaire entre copropriétaires.

Article 5 – Limites de la jouissance

a. Harmonie

- Rien de ce qui concerne le style, l'harmonie, l'esthétique extérieure, et le standing du complexe immobilier même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires, statuant à la majorité des trois quarts des voix des propriétaires et copropriétaires présents ou représentés. Cette règle ne peut être modifiée qu'à la majorité des quatre-cinquièmes des quotités dans les parties communes générales du complexe immobilier, et en tenant compte le cas échéant des servitudes découlant du présent acte de base général du complexe immobilier.
- Il en sera ainsi notamment des façades, enduits, peinture, revêtements et accessoires de façades, portes d'enfilée, matériaux de recouvrement des toitures, fenêtres, terrasses, balcons ou jardins dont la jouissance privative et exclusive à charge d'entretien est réservée aux propriétaires, copropriétaires et/ou occupants des lots privatifs ou des entités privatives considérés.
- Ainsi,
 - les propriétaires, copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseigne (sauf du modèle agréé par l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires), réclame (sauf celles agréées par l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires), à l'exception des panneaux d'affichage dans le cadre de la mise en vente ou en location du bien, ni garde-manger, linge et autres objets quelconques, hormis sur les balcons et terrasses, du mobilier d'extérieur d'une nature et d'une qualité telle qu'il ne puisse être emporté par une rafale de vents, sans préjudice des dispositions particulières figurant éventuellement dans le règlement de copropriété particulier au lot concerné ;
 - il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires statuant à la majorité des trois-quarts des voix des propriétaires et copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'immeuble à l'extérieur des étages et à l'intérieur du complexe immobilier ;
 - si les occupants veulent mettre des rideaux ou des stores américains aux fenêtres, ceux-ci seront de teinte blanche côté extérieur ;
 - pour tout système d'occultation ou de protection solaire, il conviendra de demander l'accord des copropriétaires à la majorité des voix ; ;
 - il est interdit d'accrocher des éléments aux balcons, terrasses et toitures ;
 - il est par ailleurs strictement interdit de placer à un quelconque endroit dans le complexe immobilier des antennes paraboliques ou des

équipements d'air conditionné ayant un module extérieur (exception faite pour les penthouses et ce sous réserve de permis et pour autant que ces équipements ne soient visibles ni de la rue ni du Quai de Meuse) ;

- 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 plénière des propriétaires et copropriétaires, statuant à la majorité des trois-quarts des voix des propriétaires et copropriétaires présents ou représentés ;
 - il est interdit d'utiliser un quelconque autre produite d'entretien ou de teinte pour les éléments architecturaux extérieurs (bardage bois, balcons,...).
- Il est rappelé que les éléments privatifs ou non participant de l'esthétique extérieure du complexe immobilier, sont stipulés être de la compétence exclusive de l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires dans la mesure où devraient être prises des décisions susceptibles d'affecter l'harmonie du complexe immobilier.

b. Jardins, terrasses et balcons à usage privatif et exclusif

- Lorsque l'usage et la jouissance privatifs et exclusifs d'un jardin ont été attribuées à l'un des propriétaires ou copropriétaires, il est interdit au bénéficiaire :
 - d'y déposer et entreposer tous objets – à l'exception de mobilier d'extérieur d'une nature et d'une qualité telle qu'il ne puisse être emporté par une rafale de vents - ;
 - d'y effectuer des plantations d'une hauteur supérieure à deux mètres ;
 - d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes,... ;
 - de jeter quoi que ce soit à l'extérieur (mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux,...) ;
 - de suspendre des bacs à fleur aux balustrades, côté extérieur et intérieur.
- Il est expressément précisé que :
 - l'indemnité d'expropriation relative à la partie du sol frappé de jouissance exclusive revient à l'association principale des propriétaires et copropriétaires ;
 - l'indemnité pour cession de mitoyenneté due par un voisin doit être versée à l'association des copropriétaires du bâtiment concerné.
- Le droit de jouissance privative et exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché, étant bien entendu que ce droit pourra être réservé à certains des copropriétaires d'un noyau, et partant rattaché à certaines entités privatives seulement au sein de ce noyau dans le cadre de l'organisation de copropriété partielle.

c. Location

- Chacun des propriétaires et copropriétaires et des occupants de tout ou partie d'un lot privatif 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 propriétaire ou copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté par écrit.
- La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable.
- Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'occuper honnêtement l'immeuble en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent acte et du règlement d'ordre intérieur, dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.
- Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

- Chacun des propriétaires et copropriétaires et des occupants de tout ou partie d'un lot privatif doit imposer à ses occupants l'obligation d'assurer convenablement ses risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres propriétaires et copropriétaires et des occupants de tout ou partie d'un lot privatif du complexe immobilier et des voisins.
- Chacun des propriétaires et copropriétaires et des occupants de tout ou partie d'un lot privatif faisant partie du complexe immobilier est tenu d'informer le Syndic général de la concession d'un droit d'occupation (personnel ou réel) et de fournir les coordonnées complètes de l'occupation (nom, dénomination sociale, adresse, téléphone, email, etc...).
- En cas d'inobservation des présents statuts par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail ou par tout autre occupant, chacun des propriétaires et copropriétaires de tout ou partie d'un lot privatif, après second avertissement donné par le Syndic général, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

d. Emplacements de parking avec cavettes - Garages

- Afin d'assurer le maintien du standing du complexe immobilier, il est expressément stipulé que :
 - chaque usager du complexe de parkings devra se conformer aux indications de polices qui y seront placés ;
 - il est strictement interdit pour tout occupant ou usager du complexe de parkings :
 - d'entreposer dans ledit complexe ou dans les limites d'un emplacement de parking privatif des biens meubles au sens large du terme, ni d'y entreposer des ordures ou, des matières dangereuses ou inflammables, même temporairement, seul le stationnement de véhicules automobiles et petites camionnettes, vélos ou motos dûment immatriculés et appartenant à des propriétaires, locataires ou occupants étant autorisé, et encore à l'exclusion de tous véhicules équipés de LPG ;
 - de clôturer par grillage ou autrement les emplacements de parkings qui ne le sont pas dans la configuration initiale du complexe immobilier ;
 - d'entraver de quelque manière que ce soit la libre circulation des utilisateurs du sous-sol ;
 - d'installer un atelier de réparation, dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables dans les emplacements de parking ;
 - le lavage de véhicules y est également interdit ;
 - sont enfin également interdits dans les aires de circulation et de manoeuvres, les stationnements, la combustion d'essence et d'huile, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores, le fait de laisser son moteur tourner au ralenti dans un de ces passages.
 - L'usage des emplacements de parking doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les propriétaires et copropriétaires et plus spécialement entre vingt-deux heures et sept heures.
 - Il est interdit de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manoeuvre afin de ne pas gêner les manoeuvres d'entrée et de sortie.
- e. Travaux aux lots privatifs**
- Lorsque des travaux, soit à l'intérieur d'un lot privatif ou de ses dépendances privatives, soit à des accessoires privatifs, sont susceptibles d'affecter la solidité ou l'esthétique des parties communes générales du complexe immobilier, le propriétaire ou le Syndic particulier du lot privatif concerné est tenu d'en aviser le Syndic général et de se conformer strictement à la procédure d'acceptation et de surveillance de ces travaux, telles que décrites ci-dessous, pour ce qui concerne les modifications aux parties communes générales.
 - Ce dernier ou cette dernière reste responsable des dommages entraînés par l'exécution des travaux.

- Dans les cas qui précèdent, le Syndic général veillera à se concerter et à coordonner son action avec le Syndic particulier de l'association partielle des copropriétaires qui serait le cas échéant également concernée.
- f. **Emménagements - Déménagements**
- Les emménagements, les déménagements et les transports de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du Syndic général, qui imposera le cas échéant les mesures de protection nécessaires, qui doit en outre être prévenu au moins cinq jours ouvrables à l'avance.
 - Toute dégradation commise aux parties communes générales du complexe immobilier sera portée en compte au propriétaire ou copropriétaire qui aura fait exécuter ou qui exécute ces aménagements, déménagements ou transports, lequel pourra dès lors requérir, à ses frais, l'établissement d'un état des lieux préalable.
- g. **Inaction d'un propriétaire ou d'une association partielle de copropriétaires**
- Lorsqu'un propriétaire ou une des associations partielles de copropriétaires d'un des 10 (variante 2 : 11) lots formant le complexe immobilier, néglige d'effectuer des travaux nécessaires à son lot privatif et expose, par son inaction, les autres lots privatifs où les parties communes générales à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic général a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire ou de l'association partielle de copropriétaires en défaut, aux réparations urgentes dans son lot privatif.
- h. **Dépôts**
- Il ne peut être établi dans le complexe immobilier aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires statuant à la majorité des trois-quarts des voix des propriétaires et 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.
- i. **Publicité**
- Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des entités privatives, 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 de l'association partielle concernée statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.
 - Dans l'hypothèse où un commerce ou une profession libérale est exercé dans l'immeuble au rez-de-chaussée, il sera permis de mettre des enseignes au rez-de-chaussée, sous réserve de l'obtention des permis requis.
 - Dans chaque entrée, chacun des occupants dispose d'une boîte aux lettres sur laquelle peuvent figurer les noms et profession de son titulaire et le numéro de la boîte ; ces inscriptions doivent être du modèle déterminé par l'assemblée générale de l'association partielle concernée statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.
L'assemblée générale pourra, à la majorité des voix, imposer des règles plus restrictives.
- j. **Locaux vélos**
- Les locaux vélos situés au sous-sol du complexe sont destinés à entreposer les vélos des propriétaires, copropriétaires et occupants du complexe immobilier.

Article 6 – Modifications aux parties communes générales

- Les travaux de modification aux parties communes générales du complexe immobilier, à la demande d'un copropriétaire, en ce compris du terrain ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale plénière statuant à la majorité des trois quarts des voix, et sous le contrôle d'un architecte désigné par le Syndic général dont les honoraires seront à la charge des

propriétaires et copropriétaires faisant exécuter les travaux, sauf en ce qui concerne les actes conservatoires et d'administration provisoire pour lesquels le Syndic général peut agir seul, de sa propre initiative.

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

SECTION III – TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 7 – Généralités

- Les réparations et travaux aux parties communes générales sont supportés par les propriétaires et copropriétaires des lots privatifs, suivant les quotes-parts de chacun dans les parties communes générales, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

Article 8 – Genre de réparations et travaux

- Les réparations et travaux aux parties communes générales du complexe immobilier sont répartis en deux catégories :
 - réparations urgentes et travaux nécessaires;
 - réparations non urgentes.

Article 9 – Réparations urgentes – Travaux nécessaires :

- Le Syndic général dispose des pleins pouvoirs pour exécuter ou faire exécuter :
 - les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires. Les propriétaires et copropriétaires des lots privatifs composant le complexe immobilier ne peuvent jamais y faire obstacle ;
 - les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation des parties communes générales du complexe immobilier, 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 ;
- Les travaux imposés aux parties communes générales par les pouvoirs publics sont de plein droit soumis par le syndic général à l'association plénière des propriétaires et copropriétaires, qui décide uniquement des modalités de réalisation de ceux-ci, dans la limite des prescriptions légales ou réglementaires.

Article 10 – Réparations ou travaux non urgents

- Ces travaux peuvent être demandés par le Syndic général ou par des propriétaires et copropriétaires de lots privatifs composant le complexe immobilier possédant ensemble au moins un quart des quotes- parts dans les parties communes générales.
- Ils sont soumis à l'assemblée générale plénière la plus proche.
- Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des trois quarts des voix des propriétaires et copropriétaires des lots privatifs composant le complexe immobilier présents ou représentés et sont alors obligatoires pour tous.

Article 11 – Servitudes relatives aux travaux

- Si le Syndic général le juge nécessaire, les propriétaires et copropriétaires de tout ou partie des lots privatifs composant le complexe immobilier doivent donner accès, par leurs lots privatifs ou entités privatives (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes générales ; il en est de même pour les contrôles éventuels des canalisations ou techniques privatives, si leur examen est jugé nécessaire par le Syndic général et/ou la société de maintenance.

- Ils doivent, de même, donner accès à leurs lots privatifs ou entités privatives, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier exécutant des réparations et travaux nécessaires aux parties communes générales ou aux lots ou entités privatives appartenant à d'autres propriétaires ou copropriétaires de tout ou partie des lots privatifs composant le complexe immobilier, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec célérité et propreté.
- Les propriétaires et copropriétaires des lots ou entités privatifs composant le complexe immobilier doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes générales qui sont décidées conformément aux règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.
- De même, pendant toute la durée des travaux, les propriétaires et copropriétaires des lots ou entités privatifs composant le complexe immobilier doivent supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs pendant les travaux aux parties communes générales ou à l'un ou plusieurs des lots privatifs composant le complexe immobilier.
- Les corps de métier peuvent avoir accès dans les parties où doivent s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en oeuvre peuvent donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les différentes parties constitutives du complexe immobilier.
- Si le propriétaire ou l'association partielle des copropriétaires d'un des lots composant le complexe immobilier, fait effectuer des travaux d'une certaine importance, le Syndic général peut exiger le placement aux frais, risques et périls de l'intéressé, d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour.
- Les emplacements pour l'entreposage des matériaux, du matériel ou autres seront strictement délimités par le Syndic général.
- Le propriétaire ou l'association partielle des copropriétaires responsable des travaux est tenu de remettre en état parfait le dit emplacement et ses abords ; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le Syndic général a le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires aux frais du propriétaire ou de l'association des copropriétaires concernés, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Article 12 – Nettoyage

- Le service de nettoyage des parties communes générales et l'évacuation des déchets, ordures ménagères, etc... est assuré par les soins du Syndic général, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus par la loi, le présent règlement de copropriété et par les autorités administratives.
- Le personnel d'entretien est chargé du nettoyage des parties communes générales.
- En cas d'absence ou de défaillance du personnel d'entretien, le Syndic général prendra toute initiative pour pourvoir à son remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes générales.

Article 13 – Jardins

- Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation des zones non bâties arborées et/ou des voiries piétonnes et/ou carrossables qui seront implantées sur le complexe, et notamment, tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations, il appartient au Syndic général de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage et/ou une société de maintenance.
- Les frais à en résulter constituent des charges communes générales et sont répartis comme tels entre tous les propriétaires et copropriétaires en fonction de leur quote-part dans les parties communes générales.

- Néanmoins, les propriétaires et associations de copropriétaires ayant la jouissance privative et exclusive de jardins au rez-de-chaussée doivent rembourser à la copropriété générale la moitié des frais qui ont été facturés à cette dernière relativement à leur partie de jardin, proportionnellement au nombre de mètres carrés de chacun par rapport à la totalité des jardins affectés en jouissance privative et exclusive.

SECTION IV – CHARGES ET RECETTES COMMUNES

SOUS-SECTION A – CHARGES

Article 14 – Enumération des charges

- Les charges communes sont divisées en :
 - 1° charges communes générales générées par les parties communes générales de l'ensemble du complexe immobilier, dont question au présent acte, qui incombent à tous les propriétaires et copropriétaires d'un lot ou noyau en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes faisant partie de l'indivision principale, fixées dans le rapport motivé dont question ci-dessus ;
 - 2° charges communes générales générées par les parties communes particulières d'un lot ou noyau, qui incombent à tous les copropriétaires du lot ou noyau en question en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes de l'association partielle dont ils dépendent. Elles seront fixées dans le rapport motivé qui restera annexé à l'acte de base de cette copropriété partielle.
 - 3° charges communes particulières, qui incombent à certains propriétaires ou copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot ou entité privative, d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.
- Sont, de façon générale, considérées comme **charges communes générales générées par les parties communes générales** les dépenses nécessaires à l'entretien et à la réparation des parties communes générales ou des parties grevées d'une servitude au bénéfice des parties communes générales, les frais de consommation, d'entretien, réparation et renouvellement des installations communes et équipements collectifs, les indemnités dues par la copropriété générale constituée en faute, les primes des polices d'assurance souscrite pour l'ensemble de la copropriété générale et pour couvrir la responsabilité civile des propriétaires et copropriétaires des lots formant le complexe immobilier, les frais de reconstruction du complexe immobilier détruit.

Ainsi, les charges communes générales générées par les parties communes générales comprennent notamment :

- quant au terrain (sol et sous-sol) : les éventuels coûts qui pourraient être générés par la législation applicable en matière de pollution de sol, sous-sol et eaux souterraines ;
- l'ensemble des frais, droits et honoraires qui seraient dus à une société de maintenance dans le cadre d'un contrat de maintenance ou de gestion des déchets ménagers et les frais liés à l'engagement d'un concierge, ou tous autres personnel généralement quelconque engagé pour les besoins de l'ensemble du complexe immobilier ;
- les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien du complexe immobilier ;
- l'ensemble des frais, droits et honoraires dus au syndic général en exécution du contrat conclu ou à conclure avec ce dernier par l'association générale plénière des propriétaires et copropriétaires ;

- l'ensemble des frais d'entretien, réparation, renouvellement, de nettoyage, de l'ensemble des parties du sous-sol du complexe immobilier, accessibles à tout occupant ou usager d'un lot ou d'une entité privative dans ledit complexe : en effet dès lors que les zones de circulation et de manoeuvre, certains couloirs, dégagements et locaux sont accessibles à tous les occupants ou usagers du complexe immobilier et qu'ils seront entretenus, réparés, renouvelés et nettoyés pour le compte de l'ensemble de la copropriété générale, les frais en découlant seront constitutifs de charges communes générales;
- les frais d'entretien des abords, jardin, esplanade, chemin piétonnier et/ou carrossable restant en copropriété générale.

L'énumération qui précède est exemplative et non limitative.

- Par opposition, sont considérées comme **charges propres à chacun des lots privatifs composant le complexe immobilier**, les dépenses nécessaires à l'entretien et à la réparation des parties communes particulières à ce lot ou des parties grevées d'une servitude au bénéfice de ce lot.

Ces charges seront tantôt des charges privatives propres à ce lot, tantôt des charges communes particulières propres à ce lot, suivant qu'il ait été ou non placé lui-même sous un régime de sous-copropriété partielle.

Il en va ainsi notamment pour :

- les frais d'entretien, de maintenance et de renouvellement des parties privatives propres à chacun de ces lots au sens des présents statuts de la copropriété générale ;
- les frais d'assurances éventuels propres à chacun de ces lots ;
- les frais de consommation, réparation et entretien des installations et équipements propres à chacun de ces lots ou de la partie des installations et équipements collectifs qui est considérée comme une partie commune particulière tel que défini dans le présent acte ; les frais d'entretien et de réparation de la ou des parties du complexe immobilier dont la jouissance privative et exclusive est attachée à chacun des lots privatifs (exemple : jardin).

L'énumération qui précède est exemplative et non limitative.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

- A titre de disposition *transitoire*, la comparante entend préciser ce qui suit :
 - la construction et la commercialisation du complexe immobilier s'étalera sur plusieurs années,
 - l'ensemble des lots privatifs ne seront pas cédés au même moment et selon toute vraisemblance, nombre d'entre eux demeureront inoccupés pendant cette période de mise en vente ;
 - l'ensemble des lots non cédés seront, jusqu'à preuve du contraire, réputés inoccupés pendant cette période, de sorte qu'au titre de « charges communes particulières » pour l'ensemble des lots, il est expressément prévu que les lots non encore cédés ne participeront qu'aux charges découlant des couvertures d'assurance prises ou à prendre sur le site ;
 - toutes autres charges seront de plein droit réputés constitutives de charges communes particulières imputées aux seuls lots déjà cédés, le cas échéant, au sein de l'association partielle concernée.

Article 15 – Répartition des charges communes générales

1. Principe

- Sauf règles particulières ci-dessus ou ci-dessous, les charges communes générales générées par les parties communes générales se répartissent entre tous les propriétaires et copropriétaires de tout ou partie des lots composant le complexe immobilier, dans la proportion de la quote-part respective dans les parties

communes générales liée au lot privatif ou à l'entité privative dans un lot privatif, dont ils sont propriétaires.

2. Impôts

- A moins que les impôts relatifs au complexe soient directement établis par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront réputés charges communes générales.

3. Responsabilité du fait du bâtiment

- La responsabilité du fait du bâtiment (complexe immobilier et de chacune de ses composantes) (article 1386 du Code civil) et, de façon générale, toutes les charges générées à raison de l'existence du complexe immobilier se répartissent suivant la règle de principe établie à l'article ci-dessus, pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de charges générées par les parties communes générales et sans préjudice au recours que les propriétaires de lots et associations partielles de copropriétaire pourraient avoir contre celui dont la responsabilité serait engagée, tiers, propriétaire d'un lot ou copropriétaire d'une entité privative.

4. Augmentation des charges

Dans le cas où un propriétaire de lot ou un copropriétaire d'une entité privative augmenterait les charges communes générales pour son compte personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

5. Répartition pratique des charges communes Sans préjudice de la possibilité pour le Syndic général de conférer à cet effet un mandat aux Syndic particuliers des différentes sous-copropriétés, dans le respect des dispositions légales, il incombe au Syndic général du complexe immobilier de procéder à la répartition des charges communes générales générées par les parties communes générales.

- Cette répartition se fera par lui ou ses services suivant les règles arrêtées conformément aux articles ci-dessus, entre les différents propriétaires et copropriétaires des lots privatifs et entités privatives composant le complexe immobilier, étant entendu que dans l'hypothèse où il confère mandat à cet effet aux Syndics particuliers des différentes sous-copropriétés, il établira cette répartition entre les propriétaires de lots privatifs non placés sous statut de sous-copropriété et les associations partielles de copropriétaires pour les lots privatifs eux-mêmes placés sous statut de sous-copropriété selon les règles arrêtées conformément aux articles ci-dessus.

Article 16 – Gestion

1. Etablissement des comptes de copropriété relatifs aux charges communes générales règlement et recouvrement des charges communes générales

- Le compte des charges communes générales est établi annuellement, de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par Arrêté Royal.
- Les comptes de gestion du Syndic général sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale plénière annuelle, par ce dernier, qui en reçoit décharge s'il échet.
- Ces comptes annuels du Syndic général à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale plénière, sont clôturés en fin d'année comptable, dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale plénière statuant à la majorité absolue des voix des propriétaires et copropriétaires présents ou représentés.
- Le Syndic général devra les joindre à la convocation des propriétaires et copropriétaires à l'assemblée générale plénière ordinaire et devra le cas échéant les soumettre à l'examen du conseil de copropriété, lequel devra vérifier ces comptes avec les pièces justificatives ; le conseil de copropriété devra établir un rapport à l'assemblée en formulant leurs propositions.
- Le syndic général présente également annuellement à l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires :

- le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes générales et équipements collectifs du complexe immobilier ;
- le budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles.

Ceux-ci sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets.

- Le Syndic général peut tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de la trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement général et du fonds de réserve général, ainsi que les créances et les dettes des propriétaires, copropriétaires et associations partielles de copropriétaires. L'assemblée générale plénière, statuant à la majorité des trois quarts des voix des propriétaires et copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.
- Le Syndic général détermine la quote-part de chaque Propriétaire et de chaque copropriétaire dans ces comptes annuels en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.
- Les propriétaires, copropriétaires et Syndics particuliers signaleront aux membres du conseil de copropriété, les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

2. Règlement des charges communes générales

- Le règlement des charges communes générales incombant à un propriétaire ou un copropriétaire ou une association partielle de copropriétaires doit se faire, au plus tard dans la quinzaine de l'envoi du compte.
- En cas de retard de paiement les sommes dues seront de plein droit et sans mise en demeure préalable productives d'intérêt au taux Euribor trois mois, majoré de 100 points de base, depuis la date de leur exigibilité, jusqu'au jour du paiement intégral effectif.
- Le paiement des charges communes générales n'emporte pas approbation des comptes, celle-ci demeurant du ressort de l'assemblée générale plénière.
- Les propriétaires ou copropriétaires restant en défaut de payer, malgré une mise en demeure assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, peuvent être poursuivis en justice par le syndic général.
- Le syndic général peut en outre réclamer une somme complémentaire de 8 euros au premier rappel, de 12 euros au deuxième rappel, de 25 euros à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de 80 euros de frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'association des propriétaires et copropriétaires.
- Il est loisible au syndic général de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des propriétaires et copropriétaires et un de ceux-ci. Les primes payées dans le cadre de cette assurance seront également constitutives de charges communes générales.
- 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 d'octobre 2012.
- En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celle(s)-ci sur base de la formule : indemnité de base multiplié par index nouveau/index de départ.
- L'indice nouveau sera celui du mois précédent celui où la sanction doit être appliquée.

3. Recouvrement des charges communes générales

- Le Syndic général, en sa qualité d'organe de l'association plénière des propriétaires et copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des propriétaires et copropriétaires de lots au sein du complexe immobilier.
- A cette fin, le Syndic général est autorisé pour le recouvrement des charges communes générales :
 - à assigner les propriétaires et/ou 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.
 - à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant aux propriétaires ou aux copropriétaires défaillants, cession des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au Syndic général par chacun des propriétaires de lots et de copropriétaires d'entités privatives au sein du complexe immobilier, pour le cas où les dits propriétaires ou copropriétaires sont défaillants envers la copropriété générale.
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 général lui aura donné quittance.
 - à réclamer aux propriétaires de lots et copropriétaires d'entités privatives, en proportion des quotes-parts dans les parties communes générales rattachées au lot concerné, la quote-part des propriétaires ou copropriétaires défaillants dans les charges communes générales, à titre de provision.
- Tous les propriétaires d'un lot et copropriétaires d'entité privative au sein du complexe immobilier 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.
- Durant la carence d'un propriétaire ou d'un copropriétaire défaillants, les autres propriétaires et copropriétaires devront suppléer à la carence et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs généraux.

Article 17 – Fonds de roulement -fonds de réserve

1. Fonds de roulement

- Le Syndic général aura, la gestion du fonds de roulement relatif à la copropriété générale indépendamment des fonds de roulement gérés par les syndic particuliers des lots placés sous le régime de la copropriété forcée organisée dans le cadre d'une sous-copropriété dotée d'une association partielle de copropriétaires.
- On entend par "fonds de roulement" la somme des avances faites par les propriétaires et copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques liés aux parties communes générales, les frais de gérance et tous les frais constitutifs de charges communes générales dont question ci-dessus.
- Ces avances seront versées sur un ou plusieurs comptes ouverts au nom de l'association plénière des propriétaires et copropriétaires, auprès d'une banque belge de premier ordre, et géré(s) par le Syndic général.
- Toutes les charges périodiques de la copropriété générale seront payées au moyen de ce fonds de roulement, et toutes les recettes, concernant la Copropriété

générale, seront versées sur ce ou ces compte(s) constituant le fonds de roulement et en général tous les mouvements de fonds s'opéreront au moyen de ces comptes.

- Ce "fonds de roulement" sera alimenté par des versements à faire par les propriétaires de lots privatifs et les copropriétaires des entités privatives, chacun en proportion de sa part dans les parties communes générales.
- Le montant et la date de ces versements seront arrêtés lors de l'assemblée générale plénière ordinaire, en se fondant sur les charges de l'année précédente.
- Tous les ans, pendant la quinzaine qui précède l'assemblée générale plénière ordinaire, le Syndic général devra tenir ses comptes, pièces à l'appui, à la disposition de tous les propriétaires et copropriétaires qui pourront en prendre connaissance, sans déplacement des documents.
- En cas de dépenses exceptionnelles paiements d'impôts, primes d'assurances, exécution de travaux, etc... le Syndic général pourra faire appel à une provision supplémentaire.
- Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété générale, chaque propriétaire ou copropriétaire 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 générales.
- Le syndic général se charge de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'un lot ou d'une entité privatifs dans le complexe immobilier, de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'ensemble du complexe immobilier.
- Le montant initial de cette provision est fixé par le syndic général sur base des évaluations et est exigible au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif. Toutefois, il est loisible à la comparante de réclamer le premier acompte pour charges communes générales générées par les parties communes générales à l'acquéreur de tout lot ou entité privatifs lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

2. Fonds de réserve

- L'assemblée générale plénière peut décider aussi la constitution d'un fonds de réserve.
- 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 ou le remplacement d'un équipement collectif, et en général toutes les grosses réparations. L'assemblée générale plénière, décidera du placement de ce fonds en attendant son utilisation.

Pour le surplus, dès la création du fonds de réserve, toutes les règles exposées ci-dessus concernant le fonds de roulement seront applicables mutatis mutandis au fonds de réserve, sauf décision contraire expresse de l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires.

Article 18 – Indivision – Usufruit et sous-copropriété partielle portant sur un lot

- En cas d'indivision ou de démembrement du droit de propriété portant sur un des lot non placé sous un régime de sous-copropriété partielle, tous les indivisaires ou titulaires de droit sont solidairement et indivisiblement tenus à l'égard de la copropriété générale, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes dues, afférentes au dit lot.

Article 19 – Modification de la répartition des charges communes générales

- L'assemblée générale plénière statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des propriétaires et copropriétaires présents ou représentés peut décider de modifier la répartition des charges communes.
- Tout propriétaire ou copropriétaire peut également demander au juge de modifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi

que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées au complexe immobilier.

- Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale plénière ou du jugement coulé en force de chose jugée, le Syndic général doit établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte, sans que ce décompte doive remonter à plus de cinq ans.
- Ce décompte doit être approuvé, à la majorité absolue des voix des propriétaires et copropriétaires présents ou représentés, par l'assemblée générale plénière convoquée par les soins du Syndic général dans les deux mois de ladite décision.
- Ce décompte reprendra les sommes à rembourser à chaque propriétaire copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque propriétaire et copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la hausse.
- Ces paiements doivent s'effectuer sans intérêt dans les deux mois qui suivent l'assemblée générale plénière 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 plénière ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes générales.
- En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire prorata temporis.
- La date à prendre en considération est celle du jour où la cession a eu date certaine.

SOUS-SECTION B – RECETTES

Article 20 – Recettes au profit des parties communes générales

- Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes générales, elles seront acquises à l'association plénière des propriétaires et copropriétaires qui décidera de leur affectation.
- En l'absence d'une affectation, elles seront intégrées au fonds de réserve.

SOUS-SECTION C – DECOMPTES ET RECUPERATION DE CHARGES COMMUNES A L'OCCASION DE LA MUTATION D'UN LOT PRIVATIF OU D'UNE ENTITE PRIVATIVE

Article 21 – Mutation de lots et entités privatifs

- a) **Obligations antérieures à la cession de la pleine propriété d'un lot ou d'une entité privatifs ou d'un droit réel conférant à son titulaire la jouissance d'un lot ou d'une entité privatifs**
- Avant la signature de la convention, ou de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat portant sur un lot ou d'une entité privatifs, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant transmet au cessionnaire les informations et documents communiqués par le Syndic général dans les quinze jours de leur demande, à savoir :
 - 1° le montant du fonds de roulement de la copropriété générale et du fonds de réserve de la copropriété générale dont question ci-avant ;
 - 2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;
 - 3° la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve général et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété ou du droit réel conférant la jouissance du lot ou entité privatifs à son titulaire
 - 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété générale ;

5° les procès-verbaux des assemblées générales plénières ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges de deux dernières années;

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association plénière des propriétaires et copropriétaires.

- Le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant avise les parties de la carence du Syndic général si celui omet de répondre totalement ou partiellement dans les quinze jours de la demande.

b) Obligations du notaire en cas de cession d'un lot ou d'une entité privatifs

- En cas de cession entre vifs ou pour cause de mort de la propriété d'un lot ou d'une entité privatifs ou du droit réel conférant la jouissance du lot ou de l'entité privatifs à son titulaire, le notaire instrumentant est tenu de requérir le Syndic général, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale plénière ou le syndic général relativement aux parties communes générales du complexe immobilier avant la date certaine du transfert de la propriété ou du droit réel conférant la jouissance du lot ou l'entité privatifs à son titulaire, mais dont le paiement est demandé par le Syndic général postérieurement à cette date ;

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété ou du droit réel conférant la jouissance du lot ou l'entité privatifs à son titulaire et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le Syndic général postérieurement à cette date ;

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes générales, décidés par l'assemblée générale plénière avant la date certaine du transfert de la propriété ou du droit réel conférant la jouissance du lot ou l'entité privatifs à son titulaire, mais dont le paiement est demandé par le Syndic général postérieurement à cette date ;

4° un état des dettes certaines dues par l'association plénière des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété ou du droit réel conférant la jouissance du lot privatif à son titulaire, mais dont le paiement est demandé par le Syndic général postérieurement à cette date.

- Si le propriétaire 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 général, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

- Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire.

- A défaut de réponse du Syndic général dans les trente jours de la demande visée au point b) du présent article, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

c) Obligation à la dette

- Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le propriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point b) du présent article sous les numéros 1°, 2°, 3° et 4° à partir de la date certaine du transfert de la propriété (c'est-à-dire : soit à la date de l'acte authentique / soit à la date de l'enregistrement du compromis de vente à la condition que celui-ci prévoit une clause de transfert de propriété immédiat) et supporte les charges communes générales ordinaires à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes générales.

- Toutefois, en cas de cession du droit de propriété ou du droit réel conférant la jouissance du lot ou entité privatifs à son titulaire, le cessionnaire est tenu de payer les charges communes générales extraordinaires et les appels de fonds

décidés par l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

- En cas de transmission de la propriété ou du droit réel conférant la jouissance du lot ou entité privatifs à son titulaire ou de démembrement du droit de propriété d'un lot ou d'une entité privatifs:

1° le propriétaire sortant est créancier de l'association plénière des propriétaires et copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes ; le décompte est établi par le Syndic général ;

2° sa quote-part dans le fonds de réserve général demeure la propriété de l'association plénière des propriétaires et copropriétaires. En effet elle doit être considérée comme un accessoire du lot ou de l'entité privatifs cédé. A ce titre, cette quote-part suit le lot ou l'entité privatifs cédé et l'association plénière des propriétaires et copropriétaires n'a pas à s'en dessaisir, le vendeur (cédant) n'ayant aucun droit à réclamer cette quote-part à l'association plénière des propriétaires et copropriétaires. Tout au plus peut-il conventionnellement exiger de l'acquéreur (cessionnaire) qu'outre le prix de vente du lot ou l'entité privatifs, ce dernier lui rembourse également sa quote-part dans le fonds de réserve général ;

3° les créances nées après la date de la transmission à la suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association plénière des propriétaires et copropriétaires. L'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires décide souverainement de son affectation ;

4° le notaire instrumentant informe le Syndic général de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot ou l'entité privatifs concernés, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

d) **Décomptes**

- Pour les charges communes générales périodiques clôturées annuellement, le décompte est établi forfaitairement tant à l'égard de l'association générale des propriétaires et copropriétaires qu'entre les parties sur base de l'exercice précédent.
- Le Syndic général devra, en ce qui concerne lesdites charges communes générales périodiques, établir un décompte pour le cédant et un décompte pour le cessionnaire déterminant prorata temporis la part incombant à l'un et à l'autre dans les frais réels résultant des charges communes générales périodiques, pour la période au cours de laquelle est intervenu le transfert de propriété ou du droit réel conférant la jouissance du lot ou l'entité privatifs à son titulaire.
- Tous les frais résultant directement ou indirectement de la rédaction des décomptes et de la transmission des informations visées aux différents points du présent article par le Syndic général lors de la cession d'un lot ou l'entité privatifs sont supportés par le propriétaire cédant.

e) **Arriérés de charges communes générales**

- Lors de la signature d'un acte authentique de cession d'un lot ou d'une entité privatifs ou de cession d'un droit réel conférant la jouissance du lot ou de l'entité privatifs à son titulaire, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges communes générales ordinaires et extraordinaires dus par le cédant.
- Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.
- Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avisera le Syndic général par pli recommandé envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique de cession.

- A défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la passation de cet acte, le notaire pourra valablement payer le montant des arriérés au cédant.

SECTION V – ASSURANCES

Article 22 – Risques

- Les responsabilités pouvant naître du chef des parties communes générales du complexe immobilier sont supportées par tous les propriétaires et copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes générales rattachées à leur lot privatif ou entité privative, que le recours soit exercé par l'un des propriétaires ou copropriétaires ou par un tiers quelconque.
- Par contre les responsabilités pouvant naître du chef :
 - d'un lot privatif non placé sous un régime de sous-copropriété doté d'une association partielle de copropriétaires sont supportées par le seul propriétaire de ce lot privatif, à l'exclusion des autres propriétaires de lots privatifs ou copropriétaires d'entités privatives dans le complexe immobilier, que le recours soit exercé par l'un des propriétaires ou copropriétaires ou par un tiers quelconque.
 - d'un lot privatif placé sous un régime de sous-copropriété doté d'une association partielle de copropriétaires sont supportées par l'ensemble des copropriétaires formant l'association partielle des copropriétaires propres à ce lot privatif, au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes particulières de ce lot privatif à l'exclusion des autres propriétaires de lots privatifs ou copropriétaires d'entités privatives dans le complexe immobilier, que le recours soit exercé par l'un des propriétaires ou copropriétaires ou par un tiers quelconque.
- Nonobstant les principes de responsabilité ci-dessus, l'assurance couvrant ces responsabilités est souscrite en commun par les propriétaires et associations partielles de copropriétaires pour l'ensemble des lots privatifs composant le complexe immobilier.

Article 23 – Types d'assurances

23.1. Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le syndic général, pour compte de qui il appartiendra, aux frais des propriétaires et copropriétaires :

1. Assurance commune contre l'incendie et les périls connexes

a) L'assurance sera de type « Tous Risques Sauf », pour l'ensemble du groupe d'immeubles-bâti (en ce compris le risque électrique). Elle sera souscrite par le syndic général.

Elle devra couvrir en tous temps "en valeur à neuf" l'ensemble du complexe immobilier, pour compte de tous les propriétaires, associations partielles de copropriétaires et copropriétaires, tant pour les lots privatifs et entités privatives que pour les parties communes générales et particulières, tant les choses communes que les choses privées, à l'exclusion des meubles, notamment contre l'incendie, l'explosion, la foudre, la chute d'avions, le risque électrique, le dégât des eaux, le vandalisme, les actes de malveillance, les détériorations immobilières à la suite du vol et de la tentative de vol, le bris de vitres, le recours des tiers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale plénière.

Elle couvrira également, sous un volet "RC Immeuble & Ascenseurs", la responsabilité des propriétaires, copropriétaires, syndic général, association plénière et associations partielles des copropriétaires, sur base des articles 1382, 1383, 1384 et 1386 du Code Civil, en cas de dommage causé aux tiers par le fait :

- de l'une et/ou l'autre partie commune ou privative de l'ensemble du groupe d'immeubles bâtis assuré, composant le complexe immobilier, ses jardins, cours, accès, clôtures et trottoirs ;
- du contenu présent dans les lieux précités ;
- de l'encombrement des trottoirs du bâtiment assuré ;
- du défaut d'enlèvement de neige, de glace ou de verglas ;
- d'ascenseurs ou de tout autre engin de levage motorisé (pour autant que ces installations fassent l'objet d'un contrat d'entretien, qu'elles soient soumises à un contrôle périodique par un organisme agréé et qu'elles répondent aux dispositions du règlement général pour la protection au travail).

La police devra contenir la stipulation suivante : *« seront considérés comme « tiers », les propriétaires, associations plénière et partielles de copropriétaires, les copropriétaires, les locataires, occupant à un titre quelconque, le syndic général, les syndics particuliers ou délégués ou ad hoc, le personnel d'entretien, les membres du personnel soit au service de la copropriété générale ou au service d'une copropriété particulière ou encore d'un propriétaire ou copropriétaire ».*

Les indemnités seront affectées par le syndic général à réparer le dommage subi par la victime.

En cas d'insuffisance du montant de l'indemnité payée par l'assureur, le surplus sera récupéré par le syndic général, par toutes voies de droit, à charge de l'auteur ou des auteurs du dommage, et de ceux qui auront été reconnus civilement responsable.

- b) Vu la configuration particulière des lieux et afin d'éviter des conflits en cas de sinistre plusieurs clauses devront être mentionnées dans ces polices, du type :
- l'assureur connaît bien les spécificités du risque ainsi que les statuts du complexe immobilier et ne demande pas d'autres informations à son sujet. C'est en pleine connaissance de cause qu'il assure le risque pour la partie dont le propriétaire, l'association partielle de copropriétaires ou le copropriétaire est propriétaire aux garanties reprises dans la police ;
 - les propriétaires et/ou copropriétaires des différents lots privatifs et entités privatives et/ou associations plénière et partielles des copropriétaires concernées sont tiers entre eux pour les couvertures de responsabilité ;
 - l'assureur est au courant des servitudes existant entre les différents lots privatifs composant le complexe immobilier ;
 - l'assureur couvre les parties communes générales ou mitoyennes à deux ou plusieurs lots privatifs composant le site et ce proportionnellement à la valeur respective des immeubles érigés sur les différents lots.

Une assurance du type « Tous Risques sauf » sera souscrite, et ce, dès la première réception provisoire d'un lot privatif ou d'une entité privative dans un lot privatif placé sous un régime de sous-copropriété.

Le syndic général sera ultérieurement subrogé aux droits et obligations repris ci-avant.

- c) En vue de diminuer les possibilités de contestations, toutes ces assurances communes devront prévoir un abandon de recours envers les propriétaires, copropriétaires, associations partielles de copropriétaires, locataires, occupants généralement quelconques et gardiens du complexe immobilier, ainsi qu'envers les membres de leur personnel et de leur famille, ainsi que contre les syndics général, particuliers, délégués, ad hoc, le conseil de copropriété s'il existe, et ce, pour tout dommage et perte non exclus par cette assurance commune, que le sinistre se limite à une partie du bâtiment, ou qu'il se communique à d'autres parties, communes ou privatives, en ce compris les biens mobiliers et immobiliers des différents propriétaires, copropriétaires, locataires, sous-locataires et occupants. Cet abandon de recours ne bénéficiera pas à l'auteur d'une faute grave assimilée au dol ou à la malveillance. A titre de réciprocité, les bénéficiaires dudit

abandon de recours, ainsi que leurs assureurs respectifs, s'engagent également à abandonner leur recours en pareil cas de dommage, envers les propriétaires, copropriétaires, associations partielles de copropriétaires, locataires, occupants généralement quelconques et gardiens du complexe immobilier, ainsi qu'envers les membres de leur personnel et de leur famille, ainsi que contre les syndics général, particuliers, délégués, ad hoc, le conseil de copropriété s'il existe.

Les contrats d'assurances doivent couvrir les risques assurés avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le syndic général, les syndics particuliers, délégués ou provisoires, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.

- d) Les propriétaires et copropriétaires s'engagent à faire accepter ledit abandon de recours par leurs ayants droit et ayants cause à tous titres et plus particulièrement à leurs locataires ou occupants à quelque titre que ce soit sous peine d'être personnellement responsable de l'omission.

2. Assurance du personnel salarié

Une assurance sera contractée pour couvrir de la responsabilité pouvant incomber aux propriétaires et copropriétaires sur base de l'article 1384 du Code civil pour le personnel ouvrier, employé, utilisé par l'association plénière des propriétaires et copropriétaires.

Si l'association plénière des propriétaires et 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.

Les polices devront contenir la stipulation suivante *"seront considérés comme "tiers", les propriétaires, associations plénières et partielles de copropriétaires, les copropriétaires, les locataires, occupant à un titre quelconque, le syndic général, les syndics particuliers ou délégués ou ad hoc, les femmes d'ouvrage, les membres du personnel, soit au service de la copropriété générale, soit au service d'une copropriété particulière ou encore d'un propriétaire ou d'un copropriétaire"*.

Les indemnités seront affectées par le syndic général à réparer le dommage subi par la victime.

En cas d'insuffisance du montant de l'indemnité payée par l'assureur, le surplus sera récupéré par le syndic général, par toutes voies de droit, à charge de l'auteur ou des auteurs du dommage, et de ceux qui auront été reconnus civilement responsables.

3. Assurance responsabilité civile du syndic général

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic général, s'il est un propriétaire ou copropriétaire non professionnel exerçant son mandat à titre gratuit.

4. Assurance responsabilité civile du commissaire aux comptes

Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un propriétaire ou copropriétaire non professionnel.

5. Assurance responsabilité civile des membres du conseil de copropriété

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

23.2. D'autres assurances peuvent être souscrites par le syndic général si l'assemblée générale plénière le décide à la majorité absolue des voix des propriétaires et copropriétaires présents ou représentés.

23.3. Le mobilier particulier des propriétaires, copropriétaires ou occupants n'est pas compris dans l'assurance commune. Il en est de même des embellissements effectués par les propriétaires, copropriétaires ou occupants à leurs lots privatifs ou entités privatives.

Chaque propriétaire, copropriétaire ou occupant doit contracter personnellement, à ses frais, une assurance suffisante pour couvrir contre l'incendie et tous risques connexes, son mobilier, toutes améliorations, de même que le recours de tiers.

Ils acceptent, et ils s'engagent à faire accepter par leurs assureurs, sous peine d'être personnellement responsable de l'omission, l'abandon de recours, comme repris ci-dessus.

Sauf dérogation écrite et préalable du syndic général, les propriétaires et copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des lots privatifs ou entités privatives, 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."

- 23.4. Les capitaux assurés sont déterminés par l'assemblée générale plénière. Les propriétaires et copropriétaires qui estiment ces capitaux insuffisants ont la faculté de contracter une assurance supplémentaire pour leur compte, à condition d'en supporter la charge. Ils ont seuls droit au supplément d'indemnité provenant de cette assurance et en disposent librement.
- 23.5. Toute surprime est à la charge personnelle de celui des propriétaires ou copropriétaires qui en est la cause. Si une surprime est due, du chef de la profession ou de l'activité artisanale, industrielle ou de bureaux exercée par un des propriétaires ou copropriétaires, ou plus généralement, pour toute raison inhérente à l'occupation de l'un ou l'autre lot privatif ou entité privative, cette surprime sera à charge exclusive de ce dernier.
- 23.6. Lorsque le contrat d'assurance des biens (assurance incendie et autres périls) et/ou le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par :
- a) l'association générale plénière des copropriétaires, à titre de charge commune générale, si le dommage trouve son origine dans une partie commune générale ;
 - b) le propriétaire du lot privatif concerné ou l'association partielle des copropriétaires propre à un lot privatif, si le dommage trouve son origine dans le lot privatif dudit propriétaire ou dans le lot privatif doté de l'association partielle de copropriétaire concernée ;
 - c) les propriétaires et copropriétaires des lots privatifs concernés, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes générales, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

Article 24 – Souscription des polices

- Le Syndic général souscrit, renouvelle, remplace ou modifie les polices d'assurances, pour compte de qui il appartiendra, aux frais des propriétaires, des associations partielles de copropriétaires et des copropriétaires, suivant les directives données par l'assemblée générale plénière. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale plénière, le Syndic général ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la copropriété générale et /ou des sous-copropriétés particulières.
- Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le Syndic général sont ratifiées par l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des propriétaires et copropriétaires présents ou représentés. A défaut de ratification,

les contrats souscrits par le Syndic général subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels.

- Les propriétaires et copropriétaires sont tenus de prêter leur concours, quand il sera demandé, pour la conclusion et l'exécution des contrats d'assurances et la signature des actes nécessaires, à défaut de quoi le Syndic général pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, les signer valablement à leur place.
- Les propriétaires, associations partielles de copropriétaires et copropriétaires pourront se faire délivrer à leurs frais une copie des polices qui les intéressent.
- Tant pour la conclusion et la résiliation de la police d'assurance que pour la gestion des sinistres, le Syndic général veille à se concerter avec les Syndics particuliers des différents lots privatifs placés eux-mêmes sous un régime de sous- copropriété dotées d'association partielles de copropriétaires.

Article 25 – Sinistres

- En cas de sinistre, le syndic général 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 propriétaires, associations plénière et particulières de copropriétaires et les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le syndic général peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement même dans un lot privatif ou une entité privative.
- Le syndic général, le cas échéant en collaboration étroite avec le(s) propriétaire(s) et/ou syndic (s) particulier(s) concerné(s), 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 propriétaire ou l'association partielle de copropriétaires souhaite s'en charger à ses risques et périls, ou
 - une entité privative au sein d'un lot privatif placé sous un régime de sous-copropriété dotée d'une association partielle de copropriétaires, souhaite s'en charger à ses risques et périls.

Article 26 – Destruction et reconstruction

- Par destruction du complexe immobilier, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros œuvre ou de la structure du complexe immobilier.
La destruction est totale dès l'instant où elle a été décrétée telle par la compagnie d'assurance qui couvre ce risque.
Sont notamment exclus de la notion de destruction :
 - les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives (un lot privatif ou une entité privative au sein d'un lot privatif placé sous un régime de sous-copropriété) ;
 - les dommages qui ne concernent pas le gros-œuvre du complexe immobilier.
- La destruction du complexe immobilier peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par une assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurances ; elle peut aussi survenir lorsque le complexe immobilier a perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des propriétaires et copropriétaires est soit la démolition et la reconstruction du complexe immobilier, soit sa cession.
- La destruction totale ou partielle implique que l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires doit décider du sort du complexe immobilier, de sa reconstruction ou de sa cession en bloc et de la dissolution de l'association plénière des propriétaires et copropriétaires.

- La destruction même totale du complexe immobilier n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association plénière des propriétaires et copropriétaires, qui doit être décidée par l'assemblée générale plénière.
- Les décisions de l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires de reconstruire ou non sont prises :
 - à la majorité de quatre-cinquièmes des voix des propriétaires et copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle ou de cession du complexe immobilier en bloc ;
 - à l'unanimité des voix de tous les propriétaires et copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association plénière des propriétaires et copropriétaires.
- Si le complexe immobilier n'est pas reconstruit, l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires devra statuer, à l'unanimité des voix de tous les propriétaires et copropriétaires, sur le sort de l'association plénière des propriétaires et 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 propriétaires et copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes générales.
- La reconstruction totale ou partielle n'implique pas de modification des quotes-parts de chaque propriétaire et copropriétaire dans les parties communes générales, sauf modification de celles-ci à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.
- Toutefois, au cas où l'assemblée générale plénière déciderait la reconstruction partielle du complexe immobilier, les propriétaires et copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire sont tenus par priorité, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans le complexe immobilier aux autres propriétaires et copropriétaires ou, si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des propriétaires et copropriétaires qui en font la demande.

Cette demande doit être adressée aux propriétaires et copropriétaires dissidents par lettre recommandée dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement le complexe immobilier a été prise par l'assemblée générale plénière.

Une copie de cette lettre recommandée est envoyée au syndic général pour information.

A la réception de la susdite lettre recommandée, les propriétaires et copropriétaires dissidents ont la faculté de se rallier à cette décision s'ils en informent le syndic général par lettre recommandée envoyée dans les huit jours ouvrables qui suivent l'envoi de la susdite lettre recommandée.

Quant aux propriétaires et copropriétaires qui persistent dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement le complexe immobilier, il leur sera retenu, du prix de cession, une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.

Les propriétaires et copropriétaires récalcitrants auront un délai de deux mois à compter de la date de l'assemblée générale plénière ayant décidé la reconstruction partielle du complexe immobilier pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble.

A défaut de respecter ce délai, ils seront tenus de participer à la reconstruction partielle du complexe immobilier comme s'ils avaient voté cette dernière.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de cession sera déterminé par deux experts nommés par le président du tribunal de première instance de la situation du complexe immobilier, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager ; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé au comptant.

Article 27 – Encaissement des indemnités

- En cas de sinistre tant aux parties communes générales ou particulières qu'aux parties privatives (lots privatifs ou entités privatives) couverts par une police d'assurance souscrite par le Syndic général pour compte de l'ensemble des propriétaires, associations plénière et particulières de copropriétaires et copropriétaires, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurances sont encaissées par le Syndic général et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet, sauf dispositions spéciales prises par l'assemblée générale plénière, notamment en cas de destruction importante de l'édifice.
- Il appartient au Syndic général de signer la quittance d'indemnité ou l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle peut cependant être signée par le ou les propriétaires, associations plénière et particulières de copropriétaires et copropriétaires concernés par le dommage, si celui-ci n'a aucune conséquence directe ou indirecte sur les parties communes générales ; une copie doit en être remise au Syndic général.
- Il appartient au Syndic général d'exiger des divers propriétaires, associations plénière et particulières de copropriétaires et copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de réparation ou reconstruction des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires. Le cas échéant, il lui appartient de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

Article 28 – Utilisation des indemnités

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

1. **Si le sinistre est partiel :**

- Le Syndic général emploiera par priorité les indemnités par lui encaissées à la remise en état des lieux sinistrés et à la réparation des dommages ou à la reconstruction des parties communes générales du complexe immobilier endommagées, si celle-ci a été décidée.
- Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le Syndic général :
 - à charge de tous les propriétaires et copropriétaires concernés par le dommage en proportion de leur quote-part dans les Parties communes générales,
 - ou encore à charge de :
 - l'association plénière des propriétaires et copropriétaires si le dommage concerne une partie commune générale, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire et chaque copropriétaire possède dans les parties communes générales,
 - l'association partielle des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune particulière, en proportion des quotes-parts que chaque copropriétaire possède dans les parties communes particulières propres au lot privatif concerné,
 - sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction une plus-value de son lot privatif ou de son entité privative et à concurrence de cette plus-value.
- Les propriétaires et copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le Syndic général. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux EURIBOR 3 mis mois, majoré d'une marge de 100 points de base, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

- Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent sera acquis aux propriétaires et copropriétaires en proportion de leur part dans les parties communes générales.
2. **Si le sinistre est total :**
- Si le sinistre est total, pour avoir été décrété tel par la compagnie d'assurance qui assure ce risque, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires n'en décide autrement comme indiqué à l'article ci-dessus.
 - L'ordre de commencer les travaux ne pourra être donné par le Syndic général que pour autant que l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires en ait décidé ainsi à la majorité des quatre cinquièmes des voix des propriétaires et copropriétaires présents et représentés.
 - Les indemnités représentatives du complexe immobilier détruit sont affectées par priorités à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée. Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, les copropriétaires l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les propriétaires et copropriétaires membres de l'assemblée générale plénière sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans les parties communes générales.

SECTION VI – SERVICE ET ADMINISTRATION

SOUS-SECTION A – ASSOCIATION PLENIERE DES PROPRIETAIRES ET COPROPRIETAIRES

Article 29 – Généralités

1. **Constitution**
 - Tous les propriétaires et copropriétaires du complexe immobilier « Port du Bon Dieu » seront constitués en association dotée de la personnalité juridique, dite « association plénière des propriétaires et copropriétaires ».
2. **Dénomination**
 - Cette association sera dénommée : "association plénière des propriétaires et copropriétaires du groupe d'immeubles bâtis formant le complexe immobilier « Port du Bon Dieu ».
 - Cette dénomination devant être suivie de l'adresse du complexe, ainsi que du numéro d'entreprise qui sera attribué à l'association plénière des propriétaires et copropriétaires.
3. **Siège**

Elle aura son siège dans le site, à l'adresse suivante : 5000 Namur, Avenue Albert 1^{er}, 20.
4. **Représentation**
 - L'association plénière est représentée en tous actes et en justice par le Syndic général conformément à ce qui est indiqué ci-après.
5. **Personnalité juridique**
 - L'association plénière des propriétaires et copropriétaires disposera de la personnalité juridique dès que les deux conditions suivantes sont réunies :
 - la cession ou l'attribution d'un lot privatif ou d'une entité privative donnant naissance à l'indivision,
 - la transcription des présents statuts à la conservation des hypothèques compétente.
 - A défaut de transcription, l'association plénière des propriétaires et des copropriétaires ne peut se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposent de la faculté d'en faire état contre elle.
 - Tous les propriétaires et copropriétaires sont membres de l'association plénière et disposent d'un nombre de voix égal au nombre de quotes-parts dans les parties

communes générales qu'ils détiennent dans le complexe immobilier, telle que cette répartition découle du présent acte en ce qui concerne la répartition entre les lots privatifs composant le complexe immobilier et résultera le cas échéant de l'acte d'adoption des statuts de la sous-copropriété pour le ou les lots privatifs placés sous un régime de sous-copropriété.

6. Patrimoine de l'association plénière

- L'association plénière des propriétaires et copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, lequel est la conservation et l'administration du complexe immobilier « Port du Bon Dieu ».
- En conséquence, l'association plénière des propriétaires et des copropriétaires ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, qui restent appartenir aux propriétaires et copropriétaires ; il en est notamment ainsi des parties communes générales.
- L'association plénière des propriétaires et des copropriétaires peut dès lors être propriétaire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété générale et notamment les espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien, à l'exclusion de tous éléments décoratifs ou utilitaires autres que ceux nécessaires à l'entretien tels qu'antennes, tableaux, objets décorant des parties communes générales.
- Pour tout ce qui concerne les pouvoirs, les modes de dissolution et de liquidation de cette association Plénière, il est référé aux dispositions du Code civil.
Il est toutefois précisé ce qui suit :

7. Actions en justice

- L'association plénière a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant pour tout ce qui concerne exclusivement la copropriété générale du complexe immobilier.
- Tout propriétaire ou copropriétaire conserve néanmoins le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot privatif ou à son entité privative, après en avoir informé le Syndic général par pli recommandé adressé avant le début de la procédure, afin de permettre à ce dernier d'en informer les autres propriétaires et copropriétaires.

8. Dissolution - Liquidation

- L'association plénière est dissoute :
 - de plein droit dès que cesse l'indivision forcée organisée.
En conséquence, l'association principale ne sera dissoute que si l'indivision forcée de toutes les associations partielles a pris fin. Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître.
Tel ne sera pas le cas en cas de destruction, même totale du complexe immobilier. Dans ce cas là il faudra une décision de l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires de dissoudre l'association plénière, décision à prendre à l'unanimité des voix de tous les propriétaires et copropriétaires et à constater dans un procès-verbal dressé en la forme authentique et soumis à la formalité de la transcription.
Si la dissolution de l'association plénière survient de plein droit, une assemblée générale plénière extraordinaire sera réunie dans les huit jours de la survenance du fait ayant entraîné la dissolution de plein droit, et l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires, après avoir constaté la dissolution de l'association plénière, désignera un ou plusieurs liquidateur(s).
 - par décision de l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires prise à l'unanimité des voix. Toutefois, l'association principale ne pourra être dissoute qu'après la dissolution de toutes les associations partielles.

- En outre, le juge de paix peut prononcer la dissolution de l'association plénière, à la demande de tout intéressé fondant sa requête sur un juste motif.
 - La constatation de dissolution de plein droit par l'assemblée devra, comme la décision de dissoudre l'association plénière, faire l'objet d'un acte authentique soumis à la formalité de la transcription, afin d'assurer l'opposabilité de la dissolution de l'association plénière des propriétaires et copropriétaires, envers tous les tiers.
 - En cas de dissolution, l'association plénière subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure dans le complexe immobilier, objet des présents statuts.
 - L'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires ou, si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic général désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 186 à 18, 190 à 195 § 1 et 57 du Code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association plénière.
 - L'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notarié et transcrit à la conservation des hypothèques.
 - Toutes actions intentées contre les propriétaires et copropriétaires, l'association plénière, le syndic général et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans à compter de cette transcription.
 - L'acte de clôture de liquidation contient :
 - l'endroit désigné par l'assemblée générale plénière où les livres et documents de l'association plénière seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription ;
 - les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers ou aux propriétaires et copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.
9. **Solidarité divisée des propriétaires et copropriétaires**
- Sans préjudice de l'article 577-9, § 5 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association plénière peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque propriétaire et copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes générales du complexe immobilier.
 - Toutefois le propriétaire ou copropriétaire qui a introduit l'une des actions visées à l'article 577-9 paragraphes 3 et/ou 4 de la loi du Code civil, sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'assemblée générale plénière, s'il n'a pas été débouté de l'une desdites actions.

SOUS-SECTION B – SYNDIC GENERAL

Article 30 – Syndic général - Désignation - Nomination

- Il est fait appel, par l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires aux soins d'un Syndic général, choisi ou non parmi les propriétaires et copropriétaires.
- Exceptionnellement, la comparante se réserve la faculté de désigner le premier Syndic général du complexe immobilier. Si la comparante fait usage de cette faculté, le mandat du Syndic général ainsi désigné expirera de plein droit lors de la première assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires.
- Le Syndic général ainsi désigné assurera l'organisation et la gestion de la première assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires.
- Le Syndic général sera choisi par l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires à la majorité absolue des voix, pour un terme ne pouvant excéder trois ans, mais renouvelable, et ce pour la première fois à l'occasion de la

première assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité.

- Si le Syndic général est une société, l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires désigne en outre la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de Syndic général.
- Le syndic général pourra également être nommé par décision du juge de paix à la requête de tout propriétaire ou copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt
- Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du Syndic général sera affiché dans les huit jours de celle-ci de manière inaltérable et visible à tout moment aux entrées du site. L'extrait indiquera, outre la date de la désignation ou de la nomination, les noms, prénoms, profession et domicile du Syndic général ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège social et son numéro d'entreprise. Il devra être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le Syndic général sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association plénière, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires peuvent être consultés.
- L'affichage de l'extrait se fera à la diligence du Syndic général.
- L'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires peut toujours révoquer le Syndic général également à la majorité absolue des voix. Elle peut de même, si elle le juge opportun lui adjoindre un Syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.
- Les dispositions régissant la relation entre le Syndic général et l'association plénière doivent figurer dans un contrat écrit. Les rémunérations du Syndic général seront fixées par décision de l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires.
- En cas d'empêchement ou de carence du Syndic général, le juge de paix peut désigner un Syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un propriétaire ou d'un copropriétaire. Le Syndic général doit être appelé à la cause par le requérant.
- Si le Syndic général devait, pour une raison quelconque, renoncer à sa mission, il devrait l'assurer jusqu'au moment où un nouveau Syndic général aurait été désigné par l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires.
- Celle-ci devra obligatoirement pourvoir au remplacement du Syndic général dans les trois mois de sa démission à donner uniquement par lettre recommandée au président du conseil de copropriété général en exercice au moment de la démission.
- Si le Syndic général est un des propriétaires ou copropriétaires et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures ; les émoluments du secrétaire sont fixés par l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires, à la majorité absolue des voix.

Article 31 – Pouvoirs et attributions du Syndic général.

- Le Syndic général a la charge de :
 - **DE PAR LA LOI:**
 - 1° convoquer l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires aux dates fixées par le présent règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété générale ou sur requête d'un ou plusieurs propriétaires et copropriétaires possédant au moins un cinquième des parts dans les parties communes générales ;
 - 2° consigner les décisions de l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires dans un registre déposé au siège de l'association plénière, où il pourra être consulté sur place et sans frais par tout intéressé ;
 - 3° d'exécuter et de faire exécuter les décisions de l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires ;

- 4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire. Ainsi il fait notamment exécuter de son propre chef les réparations urgentes et, sur les ordres du conseil de copropriété ou de l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires, les réparations indispensables non urgentes et celles ordonnées par l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires ;
- 5° d'administrer les fonds de l'association plénière.
Dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve. Tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association plénière ;
- 6° de représenter l'association plénière des propriétaires et copropriétaires tant en justice que dans la gestion des affaires communes générales ;
- 7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2 du Code civil, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;
- 8° de communiquer à toute personne occupant le complexe immobilier en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires (exemple : un locataire, un usufruitier, etc...) la date des assemblées, afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou ses observations relatives aux parties communes générales qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires ;
- 9° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion du complexe immobilier à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété ;
- 10° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association plénière ;
- 11° de permettre aux propriétaires et copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires et, notamment, par un site Internet ;
- 12° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par Arrêté Royal ;
- 13° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1, 1 °, d) du Code civil une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;
- 14° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;
- 15° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires pour toute convention entre l'association plénière et le Syndic général, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association plénière et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le Syndic général ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale plénière des propriétaires et

copropriétaires, contracter pour le compte de l'association des propriétaires et copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;

- 16° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au Syndic général, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1, alinéa 1' de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots privatifs et entités privatives des autres propriétaires et copropriétaires ;
- 17° de tenir les comptes de l'association plénière de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par Arrêté Royal ;
- 18° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes générales et équipements collectifs du complexe immobilier, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires appelée à voter ces budgets ;

DE PAR LES PRESENTS STATUTS.

- 1° d'une mission de police intérieure
Le Syndic général doit ainsi assurer le maintien du bon ordre et de la tranquillité. Il pourra dans ce but édicter un règlement obligatoire pour les occupants du complexe immobilier sur la circulation des piétons, les heures d'ouverture et de fermeture des cages d'escaliers et des ascenseurs, l'éclairage, etc... ; il pourra, le cas échéant, recourir à l'intervention de la force publique si elle s'avérait nécessaire.
- 2° d'une mission d'administration et d'entretien s'étendant à toutes les parties communes générales.

Il doit notamment, sans que cette énumération soit limitative :

- Veiller au bon entretien des parties communes générales du complexe immobilier : il en est notamment ainsi de l'entretien et la maintenance de tous les équipements collectifs, des voiries piétonnes et carrossables, passages, accès piétonniers et de façon générale de tous les locaux communs généraux; il procède de son chef à toutes réparations urgentes et exécute les travaux décidés par l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires ;
- Assurer le fonctionnement de tous les services généraux et équipements collectifs ;
- engager, diriger et licencier le personnel employé et ouvrier nécessaire, se procurer les approvisionnements nécessaires et passer à ce sujet tous contrats de fourniture, d'entretien, et d'assurance ; le personnel employé par le Syndic général ne pourra être utilisé à des fins privées par les propriétaire, copropriétaires ou occupants pendant les heures de service et même après ces heures ; il ne pourra être utilisé à ces fins qu'avec l'accord du Syndic général, aux frais et risques du propriétaire, copropriétaire ou occupant intéressé ;
- Procéder à toutes installations et aménagements nécessaires destinés à lui faciliter l'accomplissement de ses diverses missions et accroître la sécurité et le confort des occupants et usagers du complexe immobilier tels par exemple : installation d'une boîte

aux lettres générale pour la levée du courrier ; installations de bouche d'incendie; sorties de secours et extincteurs, etc... ;

- Instruire les contestations relatives aux parties communes générales survenant avec des tiers ou entre les propriétaires et/ou copropriétaires, faire rapport à l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires qui décidera des mesures à prendre et, en cas d'urgence, prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires ;
- souscrire au nom des propriétaires et copropriétaires tous contrats d'assurance, en conformité avec ce qui est dit ci-après à la section "Assurances" ci-avant ;
- Assurer le paiement des dépenses communes générales et le recouvrement des recettes communes générales ;
- Porter 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 plénière susceptibles de les intéresser ;
- Répartir :
 - entre tous les propriétaires et copropriétaires montant des dépenses communes générales leur incombant,
 - entre les propriétaires de lots privatifs non placés sous régime de sous-copropriété et les différentes associations partielles de copropriétaires, le montant leur incombant en raison de leur consommation "privative d'eau, de gaz, d'électricité, de production de chaud et le cas échéant de production de froid, ainsi que les frais « privatifs » de consommation et de maintenance y liés.

3° Le tout sous le contrôle et la surveillance du conseil de copropriété.
de représenter l'association plénière à tous actes authentiques à intervenir notamment en raison de modifications aux statuts ou de toute autre décision de l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires. Le Syndic général devra cependant justifier à l'égard du notaire instrumentant de ses pouvoirs en fournissant l'extrait constatant sa nomination et celui lui octroyant les pouvoirs de signer seul l'acte authentique ainsi que l'extrait de la décision reprenant l'objet de l'acte authentique. Il en sera notamment ainsi de la modification des quotes-parts dans les parties communes générales du complexe immobilier, de la modification de la répartition des charges communes générales, de la cession d'une partie commune générale, de la constitution d'un droit réel sur une partie commune générale, etc..., le tout sans préjudice des pouvoirs que la comparante s'est réservés aux termes du présent acte.

- L'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires pourra par des décisions à prendre à la majorité absolue des voix décider de conférer d'autres pouvoirs ou de limiter les pouvoirs du Syndic général, soit au moment de sa nomination, soit même en cours de mandat.
- Le Syndic général ne pourra utiliser les pouvoirs qui lui sont ainsi conférés tant par le présent règlement de copropriété que par les décisions des assemblées générales, pour souscrire des engagements pour un terme excédant la durée de son mandat, sauf décision expresse de l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires sur ce point.

Article 32 – Responsabilité du Syndic général

- Le Syndic général est seul responsable de sa gestion.
- Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

Article 33 – Pouvoirs de représentation du Syndic général

- Le Syndic général sera, dès le jour où l'association plénière aura acquis la personnalité juridique par la cession ou l'attribution d'un lot privatif ou d'une entité privative au moins, chargé de représenter l'association plénière, tant en justice que dans la gestion des affaires communes.
- Ainsi, le Syndic général instruit les contestations relatives aux parties communes générales, vis à vis des tiers et des administrations publiques.
- Il fait rapport à l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires, laquelle décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.
- En cas d'urgence, il prendra toutes mesures conservatoires et d'administration provisoire.

SOUS-SECTION C – ASSEMBLEE GENERALE PLENIERE

Article 34 – Pouvoir de l'assemblée générale plénière

- L'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de celle-ci en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.
- L'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires est l'organe de l'association plénière qui dispose de tous les pouvoirs de conservation et d'administration du complexe immobilier, à l'exception de ceux qui seraient attribués par la loi ou les statuts à chaque propriétaire ou copropriétaire, ou encore au Syndic général.

Article 35 – Composition de l'assemblée générale plénière

- L'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires n'est valablement constituée que si tous les propriétaires et copropriétaires sont présents, représentés ou dûment convoqués.
- Elle ne peut toutefois valablement délibérer qu'en conformité des dispositions prévues par les articles ci-dessous.
- L'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires oblige par ses délibérations tous les propriétaires et copropriétaires intéressés sur les points portés à l'ordre du jour, qu'ils aient été présents, représentés ou non.
- L'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires élit à la majorité absolue son Président en son sein pour le terme qu'elle détermine, lequel ne pourra excéder cinq ans.
- Le Président pourra se faire assister par trois assesseurs, également choisis par l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires en son sein.
- En cas d'empêchement ou d'absence du Président, l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires devra pourvoir à cette carence, avant d'aborder un point quelconque de l'ordre du jour de l'assemblée.
- Le Syndic général ne pourra ni être président de l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires, ni assesseur du président.
- La nomination du président de l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires et de ses assesseurs éventuels sont fixées d'office à l'ordre du jour de la première assemblée générale plénière des propriétaires et des copropriétaires.

Article 36 – Assemblée générale plénière ordinaire

- L'assemblée générale statutaire plénière des propriétaires et copropriétaires se tient d'office chaque année, dans la deuxième quinzaine du mois de mars à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.
- Sauf décision contraire de la part du Syndic général, qui doit être notifiée à tous les propriétaires et copropriétaires dans les formes et les délais prescrits pour les

convocations, ces jour, heure et lieu, sont constants d'année en année (Article 39 – Assemblée générale plénière extraordinaire

- En dehors de cette assemblée statutaire, l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires est convoquée à la diligence du Syndic général ou du conseil de copropriété, aussi souvent qu'il est nécessaire.
- Elle doit l'être en tous cas lorsque la convocation est demandée par un ou plusieurs propriétaires ou copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes générales. Cette demande doit être adressée par pli recommandé au Syndic général qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les quinze jours de sa réception.
- En outre, en vertu de l'article 577-9 paragraphe trois du Code civil, tout propriétaire ou copropriétaire peut demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires, lorsque le Syndic général néglige ou refuse abusivement de le faire, pour délibérer sur la proposition que ledit propriétaire ou copropriétaire détermine.

Article 37 – Convocations aux assemblées générales plénières

- Sauf cas d'urgence, les convocations sont faites quinze jours calendriers au moins à l'avance, par lettre recommandée ou par e-mail à l'adresse donnée à cette fin par les copropriétaires ou Syndic général, la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire ou copropriétaire contre décharge, signée par ce dernier.
- Toutefois le Syndic général pourra sous sa responsabilité convenir avec les propriétaires et copropriétaires individuellement de tout autre mode de convocation. Dans ce cas, chaque propriétaire ou copropriétaire devra explicitement, individuellement et par écrit accepter de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.
- Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des propriétaires et copropriétaires.
- La convocation ne sera valable que pour autant que l'ordre du jour de l'assemblée y soit joint.
- Faute d'avoir fait connaître au Syndic général par lettre recommandée ou e-mail tout changement d'adresse ou tout changement de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu.
- Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée peut être convoquée de la même manière avec le même ordre du jour, qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée, mais le délai de convocation d'une deuxième assemblée sera de quinze jours calendrier au moins.
- Ladite assemblée pourra alors délibérer quels que soient le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts dans les parties communes générales.
- En outre la date et le lieu de l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires feront l'objet d'un affichage dans le complexe immobilier.
- La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.
- Le commissaire aux comptes devra être convoqué aux assemblées et y aura une voix consultative quand l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires prend des décisions dans des matières fiscales ou comptables.

Article 38 – Ordre du jour de l'assemblée générale plénière

- L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque.
- Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés "Divers" à moins qu'il ne s'agisse que de choses de très minime importance.

- Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour (cependant, il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, mais il ne peut être pris, en suite de ces discussions, aucune délibération ayant force obligatoire, sauf le cas où tous les propriétaires et copropriétaires seraient présents en personne).
- A tout moment, un ou plusieurs propriétaire ou copropriétaires et/ou le conseil de copropriété s'il existe peuvent notifier au Syndic général les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires. Ces points sont pris en compte par le Syndic général, conformément aux dispositions de l'article 577-8, § 4, 1^{er} alinéa du Code civil. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le Syndic général, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires suivante.

Article 39 – Représentation aux assemblées générales plénières

- L'assemblée générale plénière se compose de tous les propriétaires de lots privatifs et copropriétaires d'entités privatives faisant partie du complexe immobilier.
- Si le Syndic général et/ou le commissaire aux comptes n'est pas un propriétaire ou un copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales plénières, mais il y assistera alors avec voix consultative et non délibérative.
- Chaque propriétaire ou copropriétaire peut se faire représenter à l'assemblée générale plénière par un mandataire, membre de l'assemblée générale des propriétaires et copropriétaires ou non. Il s'agit d'un droit absolu pour chaque propriétaire ou copropriétaire.
- Chaque propriétaire et chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales plénières, mais personne ne pourra représenter un propriétaire ou copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale plénière et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale plénière, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.
- Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet.
- Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots privatifs et entités privatives faisant partie du complexe immobilier.
- Le syndic général ne peut intervenir comme mandataire d'un propriétaire ou copropriétaire à l'assemblée générale plénière, nonobstant le droit pour lui, s'il est propriétaire ou copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations l'assemblée.
- Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux. Tout propriétaire ou copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par un expert.
- En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision portant sur un lot privatif ou une entité privative, que ce soit par suite d'ouverture de succession ou lorsque la propriété d'un lot privatif ou d'une entité privative est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, ou encore pour toute autre cause légale, entre deux ou plusieurs personnes, tant majeures que mineures ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale plénière est suspendu

jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales plénières, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association plénière. Les intéressés communiquent par écrit au Syndic général l'identité de leur mandataire.

- Les mineurs, interdits et autres incapables doivent être représentés par leurs représentants légaux, les personnes morales par leurs organes légaux ou statutaires, avec faculté de délégation.

Article 40 – Liste de présence

- Il est tenu une liste de présence qui devra être signée par les propriétaires et copropriétaires qui désirent assister à l'assemblée générale plénière, liste de présence qui sera certifiée par le président de l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires, et le cas échéant par les membres du conseil de copropriété du complexe immobilier qui indiquera le nombre des quotités dans les parties communes générales possédées par les signataires dans le du complexe immobilier.

Article 41 – Majorités

- Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des propriétaires et copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale plénière, sauf le cas où une majorité plus forte ou l'unanimité est requise par la loi.

1. Majorité spéciale - Unanimité.

L'assemblée générale plénière décide :

- ***à la majorité des trois-quarts des voix présentes ou représentées***
 - a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes générales ;
 - b) de tous travaux affectant les parties communes générales, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le Syndic général ;
 - c) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4° ;
 - d) de toute mission ou délégation à conférer au conseil de copropriété dans les conditions légales ;
 - e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives de lots privatifs ou entités privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association plénière.
Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les propriétaire et copropriétaires.
- ***à la majorité des quatre-cinquièmes des voix présentes ou représentées :***
 - a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges communes de copropriété ;
 - b) de la modification de la destination du complexe immobilier ou d'une partie de celui-ci ;
 - c) de la reconstruction du complexe immobilier ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;
 - d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir parties communes générales ;
 - e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs généraux.
- ***Il est statué à l'unanimité des voix de tous les propriétaires et copropriétaires :***
 - a) sur toute modification de la répartition des quotes-parts dans les parties communes générales du complexe immobilier, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale plénière de reconstruction totale du complexe immobilier ;
 - b) sur la décision de dissoudre l'association générale.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale plénière, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts dans les parties communes générales du complexe immobilier dans les cas où cette modification est nécessaire.

2. Considérations pratiques

- Sans préjudice de la règle de l'unanimité prévue ci-dessus, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.
- Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale plénière, mais de l'unanimité de tous les propriétaires et copropriétaires du complexe immobilier.
- Lorsqu'une majorité spéciale est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale plénière au moment du vote.
- Le propriétaire ou copropriétaire défaillant est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale plénière et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un propriétaire ou copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale plénière.
- Le propriétaire ou le copropriétaire ou son mandataire qui s'abstient est celui qui est présent à l'assemblée générale plénière sans exprimer son vote.
- Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

3. Vote par écrit

- Les membres de l'association plénière peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale plénière, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le Syndic général en dresse le procès-verbal.

Article 42 – Délibérations

- Les propriétaires et copropriétaires disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de millièmes dans les parties communes générales du complexe immobilier.
- Nul ne peut néanmoins prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres propriétaires et copropriétaires présents ou représentés.
- Le vote se fera toujours oralement par appel individuel de chaque propriétaire et copropriétaire ou de son représentant.
- Le Syndic général ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également propriétaire ou copropriétaire, sans préjudice de l'article 577-6, § 7 du Code civil applicable en matière d'opposition d'intérêts.
- Aucune personne mandatée ou employée par l'association plénière des propriétaires et copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

Article 43 – Quorum de présence

- L'assemblée générale plénière ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des propriétaires et copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes générales du complexe immobilier.
- Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les propriétaires et copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes générales du complexe immobilier.

- Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts dans les parties communes générales du complexe immobilier dont ils sont titulaires, sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les propriétaires et copropriétaires.

Article 44 – Procès-verbaux

- Le Syndic général rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale plénière avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires et copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.
- A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale plénière, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les propriétaires et copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.
- Le Syndic général consigne les décisions visées aux §§ 10 et 11 de l'article 577-6 dans le registre prévu à l'article 577-10 § 3 dans les trente jours suivant l'assemblée générale plénière et transmet celles-ci, dans le même délai, aux Propriétaires et copropriétaires.
- Si un propriétaire ou copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il doit en informer le Syndic général par écrit.
- Tout propriétaire ou copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association plénière des copropriétaires.

SOUS-SECTION D – CONSEIL GENERAL DE COPROPRIETE

Article 45 – Nomination

- Il sera créé un conseil général de copropriété comprenant dix membres (variante 2 : onze), qui devront obligatoirement être des propriétaires, copropriétaires ou représentants dûment habilités des propriétaires et copropriétaires, nommés comme suit :
 - pour chacun des lots privatifs non placé sous un régime de sous-copropriété doté d'une association partielle de copropriétaires : le propriétaire ou son représentant dûment désigné, sera de plein droit membre du conseil général de copropriété ;
 - pour chacun des lots privatifs placés sous un régime de sous-copropriété doté d'une association partielle de copropriétaires : l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires de ce lot privatif désignera annuellement un membre du conseil général de copropriété à choisir soit sur une liste double de candidats présentée par l'association partielle de copropriétaires du lot privatif concerné, si cette association partielle de copropriétaires ne dispose pas elle-même d'un conseil particulier de copropriété, soit parmi les membres du conseil particulier de copropriété du lot privatif considéré, si l'association partielle de copropriétaires de ce lot dispose d'un tel conseil particulier de copropriété.
- Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.
- Il est présidé par le président en exercice de l'assemblée générale plénière.
- Le Syndic général et le commissaire aux comptes y assistent avec voix consultative.
- A leur demande, les Syndics particuliers des lots privatifs placés sous un régime de sous-copropriété doté d'une association partielle de copropriétaires, peuvent également y assister avec voix consultative.

- L'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires sera également compétente pour décider des missions particulières à conférer au conseil général de copropriété dans le respect des présents statuts de la copropriété et de la loi.
- A titre transitoire, les premiers membres du conseil général de copropriété seront désignés par la société comparante, à savoir :
 - jusqu'au jour du transfert de propriété du lot privatif considéré, pour chacun des lots non placé à cette date sous un régime de copropriété forcée organisée dans le cadre d'une sous-copropriété dotée d'une association partielle de copropriétaires ;
 - jusqu'au jour de la tenue de la première assemblée générale des copropriétaires de la sous-copropriété concernée pour chaque lot privatif placé sous un régime de copropriété forcée organisée dans le cadre d'une sous-copropriété dotée d'une association partielle de copropriétaires.

Article 46 – Pouvoirs

- Le conseil général de copropriété est un organe d'exécution et de surveillance.
- Le conseil général de copropriété aura pour compétence :
 - de veiller à la bonne exécution par le Syndic général de ses missions ;
 - de prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion de la copropriété générale par le Syndic général. Celui-ci devra au préalable en être avisé; il assistera, dans ce cas, le conseil général de la copropriété ;
 - d'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'assemblée générale plénière à la majorité des trois quarts des voix. Celles-ci ne peuvent porter que sur des actes expressément déterminés par l'assemblée générale plénière et littéralement repris dans le procès-verbal de délibération.
- Cette mission ou cette délégation expire de plein droit au terme d'un an à compter du jour de la tenue de l'assemblée générale plénière octroyant celles-ci.
- Le conseil général de copropriété peut, en outre dans l'intérêt général du complexe immobilier, suggérer des propositions à mettre à l'ordre du jour, tant des assemblées générales des associations partielles que de l'assemblée générale plénière. Le conseil général de copropriété peut décider de la nécessité de convoquer l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires des parties communes générales.

Article 47 – Délibérations

- Le conseil général de copropriété délibérera valablement si la moitié de ses membres sont présents.
- Comme indiqué ci-avant le Syndic général, ainsi que le commissaire aux comptes et à leur demande le ou les Syndics particuliers des lots privatifs placés sous un régime de sous-copropriété doté d'une association partielle de copropriétaires y assistent également avec voix consultative.
- Les décisions du conseil général de copropriété seront toujours prises à la majorité absolue des voix des membres présents. En cas de partage, la voix du président à la réunion sera prépondérante.
- Il sera dressé procès-verbal des décisions prises ; le procès-verbal sera signé par les membres présents et consigné dans un registre tenu à la disposition des propriétaires et copropriétaires, au siège de l'association plénière des propriétaire et copropriétaires.
- Lors de chaque assemblée générale plénière, le conseil général de copropriété fera rapport de sa mission devant celle-ci.

SOUS-SECTION E – COMMISSAIRE AUX COMPTES

Article 48 – Nomination - Mission

- L'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes à la majorité absolue des voix des propriétaires et copropriétaires présents ou représentés, à choisir parmi les membres de l'Institut des Réviseurs d'entreprises.
- Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale de la vérification des comptes établis par le Syndic général, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable.
- Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires.
- Si ce commissaire aux comptes n'est pas un propriétaire ou un copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales plénières, mais il y assistera alors avec voix consultative et non délibérative.
- Si ce commissaire est un propriétaire ou un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association plénière des propriétaires et copropriétaires.

SECTION VII– ACTIONS EN JUSTICE

Article 49 – Actions en justice par l'association plénière

- L'association plénière a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant.
- Nonobstant l'article 577-5, § 3 du Code civil, l'association plénière des propriétaires et copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs propriétaires et/ou copropriétaires et/ou avec une ou plusieurs associations partielles de copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes générales, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.
- Le Syndic général est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes générales, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale plénière dans les plus brefs délais.
- Le Syndic général informe sans délai les propriétaires et copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale plénière des actions intentées par ou contre l'association plénière des propriétaires et copropriétaires.

Article 50 – Actions en justice par un propriétaire ou copropriétaire

- Tout propriétaire ou copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale plénière.
- Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale plénière a eu lieu.
- Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout propriétaire ou copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association plénière des copropriétaires, 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 générales, lorsque l'assemblée générale plénière s'y oppose sans juste motif.
- Lorsqu'une minorité des propriétaires et copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale plénière de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout propriétaire ou copropriétaire lésé peut également

s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale plénière et prenne à sa place la décision requise.

- Par dérogation à l'article 577-2 § 7 du Code civil :
 - le propriétaire ou le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire, l'opposant à l'association plénière des propriétaires et copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres propriétaires et copropriétaires. Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le propriétaire ou copropriétaire concerné est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association plénière des propriétaires et copropriétaires en application de l'article 1017 alinéa 4 du Code judiciaire.
 - le propriétaire ou copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association plénière des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres propriétaires et copropriétaires. Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le propriétaire ou copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association plénière des copropriétaires.
- Ces dérogations ne seront cependant applicables que lorsque les décisions judiciaires seront coulées en force de chose jugée.

Article 51 – Actions en justice par un occupant

- Toute personne occupant le complexe immobilier en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale plénière peut demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale plénière adoptée après la naissance de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.
- Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 577-10, § 4 du Code civil.
- Le juge peut, avant de dire droit, et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

Article 52 – Opposabilité - Information

- Toutes décisions de l'assemblée générale plénière peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot privatif ou une entité privative dans le complexe immobilier.
- Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot privatif ou une entité privative dans le complexe immobilier et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :
 - 1° en ce qui concerne les décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du registre contenant les décisions de l'assemblée générale plénière ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association plénière et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;
 - 2° en ce qui concerne les décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du Syndic général, par lettre recommandée à la poste. Cette

communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale plénière.

- Tout membre de l'assemblée générale plénière des propriétaires et copropriétaires est tenu d'informer sans délai le Syndic général des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif ou son entité privative.

Article 53 – Conciliation obligatoire préalable en cas de litige

- Le Syndic général est obligatoirement la première instance de conciliation à qui doit être soumis un litige survenant entre propriétaires, copropriétaires et/ou occupants du complexe immobilier concernant les parties communes générales.
- La partie la plus diligente lui expose succinctement, par écrit, l'affaire et lui demande de convoquer chez lui une réunion de conciliation. Le Syndic général donne son avis dans le plus court délai possible.
- Si le litige persiste, il sera ensuite porté devant le conseil de copropriété, en degré de conciliation. Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé. Si le désaccord persiste, on aura recours au juge compétent. Les poursuites en paiement se feront devant le Juge de Paix.

SECTION VIII— DISPOSITIONS GENERALES

Article 54 - Renvoi au Code civil

- Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil. Les stipulations qu'ils contiennent sont réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

DISPOSITIONS FINALES

Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit au bureau des hypothèques de Namur et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

Dispositions transitoires

Toutes les clauses reprises au présent acte sont applicables dès qu'un lot privatif ou qu'une entité privative aura été cédé par la comparante, sauf si celles-ci sont contraires à la loi en vigueur.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Le Conservateur des Hypothèques est pour autant que de besoin dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

FRAIS

La participation des acquéreurs dans les frais des présents statuts et ses annexes, ainsi que de manière globale dans les frais générés par les actes de base de sous-copropriété qui seraient adoptés est fixée forfaitairement à zéro virgule zéro cinquante-deux euros pour un/millionième.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par la comparante en son siège social ci-dessus indiqué.

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL ET D'IDENTITE

Le notaire instrumentant certifie avoir vérifié les statuts de la comparante ainsi que les pouvoirs de représentation de ses représentants.

Le notaire instrumentant atteste l'identité des personnes physiques intervenant au présent acte, telle qu'indiquée en tête des présentes, et ce au vu des pièces officielles prévues par la loi (carte d'identité/extrait registre national) conformément aux dispositions de l'article 11 de la Loi organique sur le Notariat

Pour satisfaire aux prescriptions de la loi hypothécaire, le notaire instrumentant certifie, au vu des documents préindiqués, l'exactitude de la dénomination, la forme juridique, la date de constitution et le siège desdites sociétés..

DESTINATION DES LIEUX

A l'exclusion du lot J (des emplacements de garage et cavettes) situé en sous-sol, ainsi que des espaces commerciaux, (lot I, partie du rez-de-chaussée du lot A, et rez-de-chaussée du lot G), dont la destination résulte de leur nature même, les divers lot privatifs sont destinées uniquement à usage principal d'habitation, non exclusive dans les lieux d'une activité professionnelle à titre accessoire et non susceptible de causer un trouble de voisinage, sans préjudice des autorisations administratives et selon les dispositions plus particulièrement définies au règlement de copropriété.

Il n'est pris aucun engagement par le notaire soussigné quant à l'affectation - autre que l'habitation - qui peut ou pourra être donnée aux locaux privatifs de l'immeuble. Le notaire soussigné a pour le surplus attiré l'attention de la comparante sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur, en cas de transformation ou de changement d'affectation.

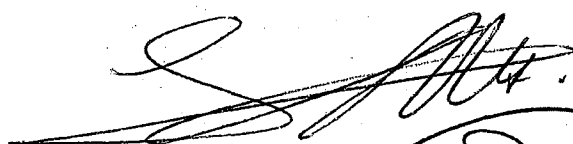
PROJET

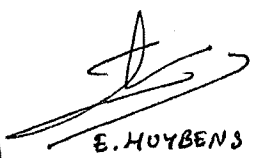
La comparante nous déclare qu'elle a pris connaissance du projet du présent acte, le 9 novembre 2012 et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

DONT ACTE

Fait et passé, lieu et date 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, la comparante, représentée comme précisé ci-dessus, a signé avec nous, notaire.


W. Lemaire


E. HUYBENS

2012/425/4216/v

Droit d'écriture de cinquante euros (50,00 EUR)

Enregistré à Namur, le

Le 17 Dec 2012

Volume 10.17, Folio 01, case 02 Cinqman 1-119

Reçu la somme de ... 1019,00 ... Cinqman 1-119

Signature Etienne Noulard

25,00