

31/08/2020

ACP Résidence **MAGISTRAT**

Adaptation du règlement de copropriété
Et du règlement d'ordre intérieur

STATUTS

**Adaptation
Règlement de copropriété
Règlement d'ordre intérieur**

ACP Résidence " Magistrat "

Siège

**Rue du Magistrat, 5
1000/1050 BRUXELLES
N° d'entreprise : 0866.905.925**

TABLE DES MATIERES

EXPOSE GENERAL ET RETROACTES

Cet exposé reprend l'identité du Notaire actant l'intention de la comparante de placer un bien sous le statut de la copropriété et de l'indivision forcée.
 Il est mentionné la date de l'acte et la date de transcription.
 Cette dernière date est importante, puisqu'elle donne naissance de la personnalité juridique à l'association des copropriétaires.
 Il est repris l'identité de la comparante, ainsi que la situation cadastrale du bien placé sous le régime de la copropriété forcée.

STATUTS DE L'IMMEUBLE

TITRE I ACTE DE BASE

- Description de l'acte de base (article 3.85, §1er alinéa 1) P.10
- Copropriété forcée et personnalité juridique P.10
- Statut réel – Transcription p.10
- Description des parties communes et privatives p.11
- Répartition des quotités dans les parties communes p.18
- Mode de calcul des quotes-parts p.19

TITRE II REGLEMENT DE COPROPRIETE

- Exposé général p.20

CHAPITRE I – DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

- Article 1 : Division de l'immeuble p.20
- Section I : Parties communes p.21
- Article 2 : Composition des parties communes p.23
- Article 3 : Situation juridique des parties communes p.24
- Article 4 : Modifications ou transformations aux parties communes
- Section II : Parties privatives p.25
- Article 5 : Description des parties privatives p.25
- Article 6 : Distribution intérieure des locaux p.26
- Article 7 : Travaux aux parties privatives – Transformation p.26
- Article 8 : Ouverture dans le mitoyen et les murs de refend p.27
- Article 9 : Limites de la jouissance des parties privatives

CHAPITRE II – REPARTITION DES CHARGES COMMUNES

Section I : Répartition des charges

Article 10 : Principe du caractère forfaitaire

Article 11 : Description des charges communes

Article 12 : Consommations individuelles

Article 13 : Ascenseur

Article 14 : Chauffage

Article 15 : Modification de la répartition des charges

Article 16 : Divers

Article 17 : Augmentation des charges

Article 18 : Responsabilité du fait du bâtiment

Article 19 : Impôts

Article 20 : Recettes

Section II : Entretien et réparations

Article 21 : Généralités

Article 22 : Catégories de travaux

Article 23 : Réparations urgentes

Article 24 : Réparations ou travaux non urgents

Article 25 : Nettoyage des parties communes et le jardin privatif

Article 26 : Droit d'initiative des copropriétaires et opérateur d'utilité publique

Article 27 : Servitudes relatives aux travaux

Section III : Règlement des charges – Provisions - Recouvrement

Article 28 : Relevé de compte – Provisions

Article 29 : Indivision – Usufruit

Article 30 : Fonds de roulement

Article 31 : Fonds de réserve

p.29

p.29

p.30

p.30

p.30

p.31

p.31

p.31

p.31

p.31

p.31

p.32

p.32

p.32

p.32

p.33

p.33

p.34

p.35

p.37

p.37

p.37

p.37

CHAPITRE III – ORGANE DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Section I : Association des copropriétaires

Article 32 : Dénomination – Siège

Article 33 : Personnalité juridique

Article 34 : Dissolution – Liquidation

Article 35 : Patrimoine de l'association

Article 36 : Objet de l'association

Article 37 : Solidarité divisée des copropriétaires

Article 38 : Action en justice

Section II : L'assemblée générale des copropriétaires

Article 39 : Composition

Article 40 : Pouvoir

Article 41 : Les assemblées

Section II : Le syndic

Article 42 : Le statut du syndic

Section III : Le conseil de copropriété

Article 43 : Création et composition

p.38

p.38

p.38

p.39

p.39

p.39

p.40

p.43

p.43

p.44

p.44

p.44

p.44

p.44

p.44

CHAPITRE IV – ASSURANCES ET RECONSTRUCTION

GENERALITES

Article 44 : Principes	p.44
Article 45 : Types d'assurances	p.44
Article 46 : Biens et capitaux à assurer	p.47
Article 47 : Primes et surprimes	p.47
Article 48 : Responsabilité des occupants – Clause du bail	p.47
Article 49 : Franchises	p.48
Article 50 : Encaissement des indemnités	p.48
Article 51 : Affectation des indemnités	p.49
Article 52 : Assurances complémentaires	p.50
Article 53 : Destruction de l'immeuble vétuste	p.51

CHAPITRE V – MUTATION D'UN LOT

Article 54 : Mutation d'un lot

p.52

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

- Exposé général

p.54

CHAPITRE I – L'ASSEMBLEE GENERALE

Section I : Organisation matérielle de l'AG

Article 55 : Les assemblées	p.54
Article 56 : Procurations	p.55
Article 57 : Convocations	p.56
Article 58 : L'ordre du jour	p.57
Article 59 : Double quorum	p.57
Article 60 : La présidence – Le bureau	p.58
Article 61 : Feuille ou lits des présences	p.58
Section II : Pouvoir votal de l'AG	p.58
Article 62 : Délibération – Droit de vote – Règle de majorité	p.60
Article 63 : Délibération écrite	p.60
Article 64 : Considérations pratiques	p.61
Article 65 : Procès-verbaux – Registre des décisions	p.61
Article 66 : Opposabilité	

CHAPITRE II – LE SYNDIC

Section I : Nomination

Article 67 : Nomination, durée et pouvoir du syndic	p.63
Article 68 : Contrat – Publicité	p.63
Article 69 : Rémunération	p.64

Section II : Pouvoirs

Article 70 : Attributions légales du syndic	p.64
Article 71 : Missions usuelles du syndic	p.65
Article 72 : Les comptes de gestion	p.66

Section III : Révocation

Article 73 : Révocation – Délégation – Syndic provisoire	p.67
Article 74 : Responsabilité du syndic	p.67
Article 75 : Démission – Fin de mission	p.67
Article 76 : Syndic bénévole	

CHAPITRE III : LE CONSEIL DE COPROPRIETE

Article 77 : Création et composition

Article 78 : Délibération

Article 79 : Mission

p.68

p.68

p.69

CHAPITRE IV – LE COMMISSAIRE AUX COMPTES

Article 80 : Le(s) commissaire(s) aux comptes

p.70

CHAPITRE V – DISPOSITIONS D'ORDRE INTERIEUR

Section I : Travaux et entretien

Article 81 : Travaux et entretien

Article 82 : Aspect et esthétique

p.72

Section II : Ordre intérieur

p.72

Article 83 : Usage des parties communes

Article 84 : Animaux

p.72

Article 85 : Emménagements et déménagements

p.73

Article 86 : Matières dangereuses et insalubres

p.73

Article 87 : Interdiction

p.73

Article 88 : Déchets ménagers

p.73

Section III : Moralité et tranquillité

p.74

Article 89 : Mode d'occupation

Article 90 : Destination des appartements

p.74

Article 91 : Location

p.75

Article 92 : Publicité

p.75

DISPOSITION GENERALE

p.75

Article 93 : Litiges

Article 94 : Renvoi au Code civil

p.76

p.76

STATUTS

ACP " Résidence Magistrat "

Siège :
Rue du Magistrat, 5
1000/1050 BRUXELLES
 N° d'entreprise : 0866.905.925

EXPOSE GENERAL ET RETROACTES

Vu les statuts repris à l'acte du **7 août 2004** de Maître **Jean-Luc INDEKEU**, Notaire de résidence à Bruxelles, transcrits au bureau des hypothèques de Bruxelles, le 1^{er} septembre 2004, sous la réf. 48-T-01/09/2004-6695, organisant les statuts d'indivision et de copropriété forcée de la résidence reprise sous rubrique ;

Vu l'acte modificatif du **10 août 2007** de Maître **Jean-Luc INDEKEU**, Notaire de résidence à Bruxelles,

Que la présente adaptation est réalisée conformément aux dispositions reprises à l'article 19, §2 de la loi du 2 juin 2010, qui précisent que l'adaptation doit contenir **une version de l'acte de base existant**, du **règlement de copropriété** et du **règlement d'ordre intérieur** adaptée aux articles 3.78 à 3.100 du Code civil de la loi du 30 juin 1994, telle qu'elle a été complétée et modifiée par les lois du 2 juin 2010 et du 18 juin 2018.

Qu'il est précisé que pour autant que l'assemblée générale n'apporte pas, en même temps ou ultérieurement, de modifications à l'acte de base, le texte adapté du règlement de copropriété ne requiert pas l'établissement d'un acte authentique.

Qu'il échet de constater que la présente adaptation n'apporte actuellement aucune modification à l'acte de base. Il s'agit en l'occurrence d'une mise en conformité des statuts avec les nouvelles dispositions légales.

Que conformément aux nouvelles dispositions de la loi du 18 juin 2018, le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion.

Que le syndic faisant fonction de la Résidence « **Magistrat** », a chargé Geoffroy ARQUIN, juriste spécialisé en droit des biens immobiliers, domicilié avenue Vauban 22 à 5000 Namur, exerçant ses activités sous le nom de domaine www.ejuris.be, de l'adaptation des statuts de l'association des copropriétaires à Bruxelles rue des commerçants de la Résidence « **Magistrat** », dont le siège social est situé à 1050 Ixelles, rue du magistrat, 5.

Qu'il est précisé à l'acte du 7 août 2004

A comparu

La Société anonyme « **COFYNA** », ayant son siège social à 9820 Merelbeke, Hundelgemsesteenweg 59, inscrite au registre de commerce de Gent sous le numéro 29128 et assujettie à la Taxe sur la Valeur ajoutée sous le numéro BE 861.142.739.

Représentée par :

Monsieur **Axel BOEDTS**, administrateur de sociétés, domicilié à 1030 Bruxelles, avenue Gustave Latinis, 40 (carte d'identité numéro 085 0264664 09).

Que la comparante a exposé :

Qu'elle est propriétaires du bien suivant :

VILLE DE BRUXELLES/IXELLES :

Un immeuble à appartements dénommé Résidence « **MAGISTRAT** », situé rue du Magistrat 5, sur et avec terrain cadastré suivant titre et suivant récents extraits cadastraux sous la Ville de Bruxelles Section G, numéro 131/R, d'une contenance de dix-neuf ares quarante et un centiares (19 a 41 ca), et sous la Commune d'Ixelles, Section B, numéro 226/Z/6 d'une contenance de huit ares trente-deux centiares (8 a 32 ca), donc d'une contenance totale suivant cadastre de vingt-sept ares septante-trois centiares (27 a 73 ca).

La comparante a déclaré vouloir ériger sur les biens prédécrits, un immeuble à appartements multiples, le soumettre au régime de la copropriété et de l'indivision forcée, en vue de créer des lots distincts susceptibles de mutation.

A cet effet, elle a déposé les plans des constructions dressés par les soins de l'**Architecte Pol Quevy** et de l'Ingénieure **Op De Beeck**, à Woluwe-Saint-Pierre, avenue des Cyclistes, 4.

Les plans sont annexés à l'acte notarié du 7 août 2004 après avoir été signé "ne varietur" par les comparants et le notaire instrumentant.

Les autorisations de bâtir concernant l'immeuble ont été délivrés par le Collège de Bourgmestre et des Echevins de la Ville de Bruxelles, respectivement le vingt-deux février mil neuf cent septante sept (22/2/1977) sous le numéro 30H/75 et le trente juin mil neuf cent septante huit (30/6/1978) sous le numéro 8H/78.

CET EXPOSE FAIT,

La comparante a requis le Notaire instrumentant, d'acter authentiquement sa volonté de placer le bien sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée conformément à la loi **du 30 juin 1994** formant les articles 3.78 à 3.100 du Code civil, en vue de pouvoir disposer séparément de chacun de ses lots dans la forme à convenir et de les grever de droits réels.

STATUTS DE LA COPROPRIETE FORCEE

DIVISION JURIDIQUE DU BIEN

Que la comparante a placé l'immeuble **sous le régime de l'indivision et de la copropriété forcée** conformément à la **loi du 30 juin 1994**, en vue d'opérer ainsi la **division juridique** de l'ensemble du complexe de sorte que le bien sera divisé sur base des plans annexés :

- d'une part, en parties privatives appelées "**appartement**", ou "**cave**", ou "**emplacement de parking**", ou de manière générale "**lot privatif**" qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire ;
- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en **dix mille/dixmillièmes** indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables des parties privatives.

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

Dans le but d'opérer cette répartition, les comparants ont établi les statuts de la copropriété et le règlement d'ordre intérieur 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, de décrire les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, l'administration de l'immeuble et de régler les détails de la vie en commun.

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée ci-après.

Depuis la loi du 30 juin 1994, la copropriété possède la personnalité juridique. Toutefois, les parties communes n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires, mais à chaque copropriétaire suivant une quote-part déterminée ci-après. Les actes relatifs uniquement aux parties communes seront transcrits à la conservation des hypothèques compétentes exclusivement au nom de l'association des copropriétaires, afin de lui conférer la personnalité juridique (Article 3.86, §1^{er} du Code civil).

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

SERVITUDES CONVENTIONNELLES ET PAR DESTINATION DE PERE DE FAMILLE

La construction de l'immeuble, objet du présent acte, peut amener l'existence d'un état de choses entre les divers fonds privatifs qui le composent, qui eut constitué une servitude si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Ces servitudes prendront naissance dès la vente d'une partie privative à un tiers ; elles trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du père de famille, consacrées par les articles six cent nonante-deux et suivants du Code civil. Il en est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre ;
- des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égouts et cetera
- du passage de canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, antenne, et cetera...)
- et, de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution, au fur et à mesure de la construction des bâtiments ou encore l'usage des lieux.

STATUTS DE L'IMMEUBLE

L'acte de base et le règlement de copropriété constituent les statuts de l'immeuble. Ils règlent tout ce qui concerne la division juridique du bien immeuble, la conservation, l'entretien et la reconstruction éventuelle de l'immeuble, la gestion des parties communes et en particulier, la personnalité juridique de l'association des copropriétaires.

TITRE I ACTE DE BASE

Art. 3.85. § 1^{er} du Code civil : L'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, cette quote-part étant déterminée en tenant compte de leur valeur respective fixée en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre-expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier.

Que ces derniers critères établis pour valoriser les quotes-parts ne sont obligatoires que pour les nouvelles copropriétés ayant été constituées après le 1^{er} septembre 2010. En conséquence, les anciens critères restent valables, tels ceux repris pour la résidence « **Magistrat** ».

Copropriété forcée et personnalité juridique

Que par acte du **7 août 2004** de Maître **Jean-Luc INDEKEU**, Notaire de résidence à Bruxelles, transcrit à la conservation des hypothèques de Bruxelles (actuellement: l'administration générale de la documentation patrimoniale), le 1^{er} septembre 2004, la résidence « Magistrat » a été placée sous le statut de la copropriété forcée, par authentification de sa division juridique.

Que conformément aux dispositions de l'article 3.85, §1^{er} du Code civil, « l'association des copropriétaires à Ixelles rue du magistrat 5-7-9 » a acquis la personnalité juridique par la transcription des statuts, soit à partir du 1^{er} septembre 2004 dès la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins conformément aux dispositions de l'article 3.85, §1^{er} de la loi du 30 juin 1994.

Statut réel - Transcription

Que à la suite de la transcription à la conservation des hypothèques à Bruxelles en date du 1^{er} septembre 2004, le règlement de copropriété du complexe immobilier a valeur de statut réel et se trouve donc opposable à tous les copropriétaires et à tous les tiers notamment aux occupants de l'immeuble, et cela en application de la loi du 30 juin 1994.

Que la présente adaptation du règlement ne modifie en rien cette situation juridique.

Que la présente adaptation des statuts vise uniquement à mettre le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur en conformité avec les articles 3.78 à 3.100 du Code civil qui précise « les dispositions statutaires non-conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur ».

DIVISION JURIDIQUE DE L'IMMEUBLE SUIVANT LES PLANS DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

Il résulte de ce que dessus et des plans annexés, que l'ensemble est divisé comme suit :

Au sous-sol moins deux (-2) et moins un (-)

- 63 caves (sans quotité)

- 63 emplacements de parking, comprenant chacun,

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking en tant que tel.

b) en indivision et copropriété forcée :

Les vingt-cinq/dixmillièmes (25/10.000ièmes) dans les parties communes dont le terrain.

Au rez-de-chaussée :

1. - un BUREAU – COMMERCE A, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Le bureau en tant que tel avec un W.-C. .

b) en indivision et copropriété forcée :

Les soixante-sept/dixmillièmes (67/10.000ièmes) dans les parties communes

2. - l'appartement dénommé OA, comprenant ; selon acte de base initial et description dans le contrat de vente :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, water-closet, coin salon et coin à manger, cuisine, débarras, deux chambres à coucher, cabine de douche, salle de bains.

b) en indivision et copropriété forcée :

Les deux cent septante-six/dixmillièmes (276/10.000ièmes) dans les parties communes dont le terrain.

2. - l'appartement dénommé OB, comprenant ; selon acte de base initial et description dans le contrat de vente :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, water-closet, coin salon et coin à manger, cuisine, débarras, deux chambres à coucher, cabine de douche, salle de bains.

b) en indivision et copropriété forcée :

Les deux cent septante-six/dixmillièmes (276/10.000ièmes) dans les parties communes dont le terrain.

3. - l'appartement dénommé OC, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, water-closet, débarras, coin salon et coin à manger, cuisine, une chambre à coucher, salle de bains, une terrasse, ainsi qu'un jardin encore à délimiter par le vendeur ;

b) en indivision et copropriété forcée :

Les cent soixante-deux/dixmillièmes (162/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

Au premier étage :**1. L'appartement 1A, comprenant :****a) en propriété privative et exclusive :**

Hall d'entrée, water-closet, coin salon et coin à manger, terrasse, cuisine avec débarras, trois chambres à coucher, cabine de douche, salle de bains.

b) en indivision et copropriété forcée :

Les deux cent treize/dixmillièmes (213/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

2. L'appartement 1 B , comprenant :**a) en propriété privative et exclusive :**

Hall d'entrée, water-closet, coin salon et coin à manger, cuisine avec débarras, chambre à coucher 1, chambre à coucher 2, grande terrasse à l'arrière, cabine de douche, salle de bains

b) en copropriété et indivision forcée :

Les cent septante-cinq/dixmillièmes (175/10.000ièmes) dans les parties communes dont le terrain.

3. L'appartement 1C, comprenant :**a) en propriété privative et exclusive :**

Un hall d'entrée, water-closet, coin salon et coin à manger, terrasse, cuisine avec débarras, trois chambres à coucher, cabine de douche, salle de bains.

b) en indivision et copropriété forcée :

Les deux cent dix-neuf/dixmillièmes (219/10.000ièmes) dans les parties communes dont le terrain.

4. L'appartement 1D, comprenant :**a) en propriété privative et exclusive :**

Hall d'entrée, water-closet, coin salon et coin à manger, terrasse, cuisine avec débarras, deux chambres à coucher, cabine de douche, salle de bains.

b) en indivision et copropriété forcée :

Les dent quatre-vingt-un/dixmillièmes (181/10.000ièmes) dans les parties communes dont le terrain.

5. L'appartement 1 E, comprenant:**a) en propriété privative et exclusive :**

Hall d'entrée, water-closet, coin salon et coin à manger avec terrasse, cuisine avec débarras, deux chambres à coucher, cabine de douche, salle de bains.

b) en indivision et copropriété forcée :

Les cent quatre-vingt-un/dixmillièmes (181/10.000ièmes) dans les parties communes dont le terrain.

Au deuxième étage :**1. L'appartement 2 A, comprenant :****a) en propriété privative et exclusive :**

Hall d'entrée, water-closet, dressing, coin salon et coin à manger avec terrasse et débarras, cuisine avec débarras, trois chambres à coucher, cabine de douche, salle de bains ;

b) en copropriété et indivision forcée :

Les deux cent trente-deux/dixmillièmes (232/10.000ièmes) dans les parties communes dont le terrain.

2. L'appartement 2B, comprenant :**a) en propriété privative et exclusive :**

Un hall d'entrée, water-closet, coin salon et coin à manger avec terrasse, cuisine avec débarras, deux chambres à coucher dont une avec terrasse, cabine de douche, salle de bains.

b) en indivision et copropriété forcée :

Les cent septante-cinq/dixmillièmes (175/10.000ièmes) dans les parties communes dont le terrain.

3. L'appartement 2 C, comprenant :**a) en propriété privative et exclusive :**

Hall d'entrée, water-closet, coin salon et coin à manger avec terrasse, cuisine avec débarras, trois chambres à coucher dont deux avec terrasse, cabine de douche, salle de bains.

b) en indivision et copropriété forcée :

Les deux cent vingt-cinq/dixmillièmes (225/10.000ièmes) dans les parties communes dont le terrain.

4. L'appartement 2D, comprenant :**a) en propriété privative et exclusive :**

Hall d'entrée, water-closet, coin salon et coin à manger avec terrasse, cuisine avec débarras, deux chambres à coucher avec grande terrasse dont une chambre à coucher avec dressing, cabine de douche, salle de bains.

b) en indivision et copropriété forcée :

Les cent nonante-quatre/dixmillièmes (194/10.000ièmes) dans les parties communes dont le terrain.

5. L'appartement 2E, comprenant :**a) en propriété privative et exclusive :**

Hall d'entrée, water-closet, coin salon et coin à manger avec terrasse, cuisine avec terrasse et débarras, deux chambres à coucher dont une avec terrasse, cabine de douche, salle de bains.

b) en indivision et copropriété forcée :

Les cent nonante-sept/dix millièmes (197/10.000ièmes) dans les parties communes dont le terrain.

6. L'appartement 2 F, comprenant :**a) en propriété privative et exclusive :**

Hall d'entrée, water-closet, dressing, coin salon et coin à manger avec terrasse et débarras, cuisine avec débarras, trois chambres à coucher, cabine de douche, salle de bains ;

b) en copropriété et indivision forcée :

Les deux cent trente-deux/dixmillièmes (232/10.000ièmes) dans les parties communes dont le terrain.

Au troisième étage :**1. L'appartement 3A, comprenant :****a) en propriété privative et exclusive :**

Hall d'entrée, water-closet, coin salon et coin à manger, cuisine avec débarras, trois chambres à coucher, cabine de douche, salle de bains.

b) en indivision et copropriété forcée :

Les deux cent treize/dixmillièmes (213/10.000ièmes) dans les parties communes dont le terrain.

2. L'appartement 3B, comprenant :**a) en propriété privative et exclusive :**

Un hall d'entrée, water-closet, coin salon et coin à manger avec terrasse, cuisine avec débarras, deux chambres à coucher dont une avec terrasse, cabine de douche, salle de bains.

b) en indivision et copropriété forcée :

Les cent septante-cinq/dixmillièmes (175/10.000ièmes) dans les parties communes dont le terrain.

3. L'appartement appelé 3C, comprenant :**a) en propriété privative et exclusive :**

Hall d'entrée, water-closet, coin salon et coin à manger avec terrasse, cuisine avec débarras, trois chambres à coucher dont deux avec terrasse, cabine de douche, salle de bains.

b) en indivision et copropriété forcée :

Les deux cent vingt-cinq/dixmillièmes (225/10.000ièmes) des parties communes dont le terrain.

4. L'appartement 3D, comprenant :**a) en propriété privative et exclusive :**

Hall d'entrée, water-closet, coin salon et coin à manger avec terrasse, cuisine avec débarras, deux chambres à coucher avec grande terrasse et dont une chambre à coucher avec dressing, cabine de douche, salle de bains ;

b) en indivision et copropriété forcée :

Les cent nonante-quatre dix millièmes (194/10.000ièmes) dans les parties communes dont le terrain.

5. L'appartement 3E, comprenant :**a) en propriété privative et exclusive :**

Un hall d'entrée, water-closet, coin salon et coin à manger avec terrasse, cuisine avec terrasse et débarras, deux chambres à coucher dont une avec terrasse, cabine de douche, salle de bains.

b) en indivision et copropriété forcée :

Les cent nonante-sept/dixmillièmes (197/10.000ièmes) dans les parties communes dont le terrain.

6. L'appartement 3 F, comprenant :**a) en propriété privative et exclusive :**

Hall d'entrée, water-closet, dressing, coin salon et coin à manger avec terrasse + débarras, cuisine avec débarras, trois chambres à coucher, cabine de douche, salle de bains.

b) en indivision et copropriété forcée :

Les deux cent trente-deux/dixmillièmes (232/10.000ièmes) dans les parties communes dont le terrain.

Au quatrième étage :**1. L'appartement dénommé 4A, comprenant :****a) en propriété privative et exclusive :**

Hall d'entrée, water-closet, coin salon et coin à manger avec terrasse, cuisine avec débarras, trois chambres à coucher, cabine de douche, salle de bains.

b) en indivision et copropriété forcée :

Les deux cent dix-neuf/dixmillièmes (219/10.000ièmes) dans les parties communes dont le terrain.

2. L'appartement 4 B, comprenant :**a) en propriété privative et exclusive :**

Hall d'entrée, water-closet, coin salon et coin à manger avec terrasse, cuisine avec débarras, deux chambres à coucher dont une avec terrasse, cabine de douche, salle de bains.

b) en indivision et copropriété forcée :

Les cent nonante et un/dixmillièmes (191/10.000ièmes) dans les parties communes dont le terrain.

3. L'appartement 4C, comprenant :**a) en propriété privative et exclusive :**

Hall d'entrée, water-closet, coin salon et coin à manger avec terrasse, cuisine avec débarras, trois chambres à coucher dont deux avec terrasse, cabine de douche, salle de bains.

b) en indivision et copropriété forcée :

Les deux cent trente et un/dixmillièmes (231/10.000ièmes) dans les parties communes dont le terrain.

4. L'appartement 4D, comprenant :**a) en propriété privative et exclusive :**

Hall d'entrée, water-closet, coin salon et coin à manger avec terrasse, cuisine avec débarras, deux chambres à coucher avec grande terrasse et dont une chambre à coucher avec dressing, cabine de douche, salle de bains,

b) en indivision et copropriété forcée :

Les deux cent/dixmillièmes (200/10.000ièmes) dans les parties communes dont le terrain.

5. L'appartement 4E, comprenant :**a) en propriété privative et exclusive :**

Un hall d'entrée, water-closet, coin salon et coin à manger avec terrasse, cuisine avec terrasse et débarras, deux chambres à coucher dont une avec terrasse, cabine de douche, salle de bains

b) en indivision et copropriété forcée :

Les deux cent/dixmillièmes (200/10.000ièmes) dans les parties communes dont le terrain.

6. L'appartement 4 F, comprenant :**a) en propriété privative et exclusive :**

Hall d'entrée, water-closet, dressing, coin salon et coin à manger avec terrasse + débarras, cuisine avec débarras, trois chambres à coucher, cabine de douche, salle de bains.

b) en indivision et copropriété forcée :

Les deux cent trente-deux/dixmillièmes (232/10.000ièmes) dans les parties communes dont le terrain.

Au cinquième étage :**1. L'appartement duplex 5 A, situé aux cinquième et sixième étages, comprenant :****a) en propriété privative et exclusive :**

- au cinquième étage : hall d'entrée, water-closet, débarras, coin salon et coin à manger avec terrasse et avec escalier vers le sixième étage, cuisine avec débarras,

- au sixième étage : cage d'escalier, deux chambres à coucher, cabine de douche, salle de bains, water-closet

b) en indivision et copropriété forcée :

Le deux cent quarante/dixmillièmes (240/10.000ièmes) dans les parties communes dont le terrain.

2. L'appartement duplex 5B, situé aux cinquième et sixième étages, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- au cinquième étage : hall d'entrée, water-closet, coin salon et coin à manger avec terrasse et escalier vers le sixième étage, cuisine avec débarras,
- au sixième étage : trois chambres à coucher dont une avec dressing, cabine de douche, salle de bains water-closet

b) en indivision et copropriété forcée :

Les deux cent nonante-deux/dixmillièmes (292/10.000ièmes) dans les parties communes dont le terrain.

3. L'appartement duplex 5 C, situé aux cinquième et sixième étages, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- au cinquième étage : hall d'entrée, water-closet, cuisine avec escalier vers le sixième étage, coin salon et coin à manger avec terrasse, une chambre à coucher, une salle de bains,
- au sixième étage : cage d'escalier, débarras, cabine de douche avec lavabo et water-closet, un bureau, une chambre à coucher

b) en indivision et copropriété forcée :

Les deux cent quinze/dixmillièmes (215/10.000ièmes) dans les parties communes dont le terrain.

4. L'appartement 5 D, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, water-closet, coin salon et coin à manger avec terrasse, cuisine avec débarras, trois chambres à coucher, toutes avec terrasse, cabine de douche, salle de bains.

b) en indivision et copropriété forcée :

Les deux cent cinquante-sept/dixmillièmes (257/10.000ièmes) dans les parties communes dont le terrain.

5. L'appartement 5 E, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive:

Hall d'entrée, water-closet, coin salon et coin à manger avec terrasse et escalier vers le sixième étage, cuisine avec terrasse et débarras, au sixième étage : cage d'escalier, bureau avec terrasse, débarras, dressing, hall de nuit, water-closet, salle de bains, cabine de douche, trois chambres à coucher, toutes avec terrasse.

b) en indivision et copropriété forcée :

Les deux cent septante-six/dixmillièmes (276/10.000ièmes) dans les parties communes dont le terrain.

6. L'appartement 5 F, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, water-closet, coin salon et coin à manger avec terrasse et débarras, cuisine avec débarras, trois chambres à coucher dont une avec terrasse, cabine de douche, salle de bains.

b) en indivision et copropriété forcée :

Les deux cent quarante/dixmillièmes (240/10.000ièmes) dans les parties communes dont le terrain.

Au sixième étage :**1. L'appartement 6 E, comprenant :****a) en propriété privative et exclusive :**

Hall d'entrée, water-closet, coin salon et coin à manger avec terrasse et escalier vers le sixième étage, cuisine avec terrasse et débarras, au sixième étage : cage d'escalier, bureau avec terrasse, débarras, dressing, hall de nuit, water-closet, salle de bains, cabine de douche, trois chambres à coucher, toutes avec terrasse.

b) en indivision et copropriété forcée :

Les deux cent nonante-six/dixmillièmes (296/10.000ièmes) dans les parties communes dont le terrain.

2. L'appartement 6 F, comprenant :**a) en propriété privative et exclusive :**

Hall d'entrée, water-closet, coin salon et coin à manger avec terrasse, cuisine avec débarras, chambre à coucher 1 avec terrasse et cabine de douche, chambre à coucher 2 avec salle de bains.

b) en indivision et copropriété forcée :

Les deux cent deux/dixmillièmes (202/10.000ièmes) dans les parties communes dont le terrain.

Au septième étage :**1. L'appartement 7F, comprenant :****a) en propriété privative et exclusive :**

Hall d'entrée, coin salon et coin à manger avec terrasse, water-closet, cuisine avec débarras, hall de nuit, trois chambres à coucher dont une avec dressing, salle de bains et cabine de douche ;

b) en indivision et copropriété forcée :

Les trois cent septante dix millièmes (370/10.000ièmes) dans les parties communes dont le terrain.

TABLEAU DES QUOTES-PARTS DANS LES PARTIES COMMUNES

Parties privatives	Parties communes dans la Résidence "MAGISTRAT" (en 10.000ièmes)
Magasin	187
Equipement d'intérêt collectif	180
Bureau	67
Appartement 0A	276
Appartement 0B	276
Appartement 0C	162
Appartement 1A	213
Appartement 1B	175
Appartement 1C	219
Appartement 1D	181
Appartement 1E	181
Appartement 1F	232
Appartement 2A	232
Appartement 2B	175
Appartement 2C	225
Appartement 2D	194
Appartement 2E	197
Appartement 2F	232
Appartement 3A	213
Appartement 3B	175
Appartement 3C	225
Appartement 3D	194
Appartement 3E	197
Appartement 3F	232
Appartement 4A	219
Appartement 4B	191
Appartement 4C	231
Appartement 4D	200
Appartement 4E	200
Appartement 4F	232
Appartement 5A	240
Appartement 5B	292
Appartement 5C	215
Appartement 5D	257
Appartement 5E	200
Appartement 5F	240
Appartement 6E	296
Appartement 6F	202
Appartement 7F	370
Par emplacement de parking 25/10.000ièmes 25 x 63 emplacements de parking	1.575
TOTAL	10.000

MODE DE CALCUL DES QUOTES-PARTS DES PARTIES COMMUNES

Conformément à la loi, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative est fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie au sol nette, de son affectation et de sa situation, sur base du rapport motivé.

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

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

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des **lots privatifs**, notamment par **suite de modifications ou de transformations** qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sous réserve du droit temporaire réservé au comparant de modifier l'acte de base, tel que prévu ci-après.

Il est rappelé que la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que si celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou de plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.

Toutefois :

- tout copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix **de rectifier** la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;
- lorsque l'assemblée générale, à la majorité 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 sera constatée par acte authentique à recevoir par le notaire désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

TITRE II

Règlement de copropriété et son adaptation

Exposé général

Faisant usage de la faculté prévue aux articles 3.78 et 3.100 du Code Civil, sont arrêtées comme suit les dispositions applicables à l'immeuble et réglant tout ce qui concerne la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, et les critères et le mode de calcul de la répartition des charges.

CHAPITRE I – DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

Ce chapitre comprend la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, notamment :

- la description des parties communes et privatives ;
- l'usage des parties communes ;
- la jouissance et les limitations de la jouissance des parties privatives ;
- la destination éventuelle des lots ;
- les conditions pour effectuer des travaux et réparations au sein des parties communes ;
- la répartition des charges et recettes communes.

ARTICLE UN – Division de l'immeuble

Le complexe est partagé en parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes, en ce compris le terrain, dont la propriété appartiendra indivisément à tous les propriétaires chacun pour une fraction.

Ces parties privatives sont dénommées « **appartement** », « **duplex** », « **cave** » et « **emplacement de parking** ».

Les parties communes sont divisées en **dix mille/dixmillièmes**, attribués aux parties privatives dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

Le nombre de millièmes dans les parties communes ainsi possédé par chacun des copropriétaires de locaux privatifs fixe sa contribution dans les charges communes générales à l'ensemble de l'immeuble, sauf stipulation particulière.

Cette valeur est acceptée par tous comme définit quelles que soient les modifications des parties privatives par amélioration, embellissement ou autrement.

SECTION I : PARTIES COMMUNES

ARTICLE DEUX – Composition des parties communes

Il est rappelé, que conformément à l'article 3.84, alinéa 3 du Code civil « *Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux* ».

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

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

Sont présumées parties communes, pour autant qu'elles existent, les parties du bâtiment ou du terrain affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

1. Sol :

Il convient de distinguer le sol bâti, supportant l'édifice, la portion de sol restée non bâtie et le sous-sol. Le sol bâti est représenté par l'aire sur laquelle repose le rez-de-chaussée de l'édifice divisé; le sous-sol, par l'espace existant en profondeur en-dessous de ladite superficie. Toute la parcelle bâtie ou non bâtie est réputée commune, sauf convention contraire.

2. Sous-sol non bâti :

Le terrain en sous-sol est commun.

3. Gros murs :

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

4. Murs intérieurs séparant des lots privatifs :

Envisageant le cas de mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur : pareil mur est purement mitoyen parce qu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare. La même solution doit être adoptée pour la cloison séparant deux terrasses privatives, qui doit être considérée comme mitoyenne.

5. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs :

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

6. Murs intérieurs d'un lot privatif :

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

7. Murs de clôture :

Les murs entourant l'aire de parking éventuel et les espaces verts, appelés murs de clôture, ou leur mitoyenneté, sont communs. Il faut y assimiler les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle.

8. Murs (revêtements et enduits) :

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

9. Plafonds et planchers - Gros-œuvre :

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

10. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits :

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que des sols communs, parquets ou carrelages, sont des éléments communs dans la mesure où ils ne concernent pas un élément privatif.

11. Cheminées :

Les coffres, conduits et têtes de cheminée en ce compris les conduits de ventilation sont à usage commun.

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

12. Toit :

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

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

L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture.

Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers de voix de l'ensemble des propriétaires de l'immeuble.

13. Façades :

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

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

14. Fenêtres :

Les fenêtres et porte-fenêtres avec leurs châssis et les vitres, les volets et persiennes, sont des éléments privés sans préjudice aux décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie de leur face extérieure.

Dès lors, les travaux de peinture sont pris en charge par chaque copropriétaire mais ne peuvent être refaits qu'avec l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, afin de préserver l'uniformité de l'ensemble.

Les fenêtres et portes-fenêtres des parties communes sont des éléments communs.

15. Escaliers :

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

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

16. Portes palières :

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs, aux divers lots privés, sont privées, sans préjudice aux décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie de leur face extérieure. La peinture de la face extérieure de ces portes est à charge de la copropriété.

17. Canalisations - Raccordements généraux :

Les descentes d'eaux pluviales et sifflants, le réseau d'égouts avec sifflants et accessoires, les raccordements généraux des eaux, gaz, éventuellement mazout et électricité

ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, les trottoirs, grilles, soubassements en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété sont parties communes.

Font exception, les canalisations à usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi.

18. Electricité :

L'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, etc.), desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les ascenseurs et leur machinerie, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, la rampe d'accès aux garages, la rampe d'accès à l'aire de parkings, l'aire de manœuvre des parkings, les locaux destinés aux compteurs, des communs en général est déclaré partie commune.

19. Locaux à usage commun :

Sont également communs les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, paliers, les ouvre-portes automatiques, parlophones, téléphonies intérieures et leurs accessoires, le circuit de télédistribution ; en sous-sol : les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité et les tuyauteries communes de distribution.

Aucune intervention quelconque d'un corps de métier, d'un propriétaire ou d'un occupant ne pourra être effectuée sur la filerie et ou les boitiers, sans l'accord préalable du syndic.

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

20. Balcons et Terrasses :

On entend par balcon : la structure légère accrochée à la façade et se trouvant à l'air libre.

On entend par terrasse : la zone accessible et étanche reposant sur une construction et ayant parfois la fonction de toiture.

21. Usage et jouissance exclusifs :

Si l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels d'une partie du sol commun non bâti était attribué à un lot privatif, cette partie du sol conserverait son statut de partie commune, malgré son affectation privative.

22. Ascenseur :

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

L'ascenseur est un élément commun.

23. Puits et fosses d'aisance :

Ces éléments sont communs, lorsqu'ils servent à la copropriété.

24. Antennes :

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

ARTICLE TROIS – Situation juridique des parties communes

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

Les copropriétaires doivent faire bon usage du bien commun en accord avec sa destination et d'une façon compatible avec les droits des cohabitants.

Ne sont entre autres pas compatibles avec ce principe, le fait qu'un copropriétaire gêne, de quelque façon que ce soit, le passage normal dans les halls, les escaliers, les paliers, les couloirs ou les parties communes en général ;

Le fait d'exécuter des travaux ménagers dans les parties communes, tel que brosser ou battre des tapis, de la literie et des vêtements, pendre du linge, nettoyer des meubles ou des appareils, brosser des souliers, pendre de la lessive à la façade avant.

Des concessions ou des tolérances concernant une quelconque activité qui n'est pas compatible avec la façon normale d'employer les biens communs, ne peuvent être interprétées comme un accord tacite, et peuvent donc être révoquées à tout moment.

Les copropriétaires ne peuvent en aucun cas apporter de modifications aux biens communs, sauf si les dispositions du présent règlement le permettent.

Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de "**bon père de famille**".

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

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux lots privatifs suivant un mode de répartition énoncé ci-avant. Ces parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires.

La propriété indivise des choses communes résultant de la nature même de ces choses, le partage ne pourra jamais en être demandé.

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

L'hypothèque et tout droit réel établi sur un appartement grève, de plein droit, la fraction des choses communes qui en dépend.

ARTICLE QUATRE – Modifications ou transformations aux parties communes

Les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux/tiers des voix, et sous le contrôle d'un architecte, dont les honoraires seront à la charge des copropriétaires faisant exécuter les travaux, sauf en ce qui concerne les actes conservatoires et d'administration provisoire pour lesquels le syndic peut agir seul, de sa propre initiative.

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

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

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

SECTION II : PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE CINQ – Description des parties privatives

Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'appartement, de l'emplacement dans le garage commun et des deux caves en dépendant à l'exclusion des parties communes et notamment le plancher ou le parquet ou revêtement, avec leur soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les appartements et les caves, les fenêtres sur rue ou sur cour avec garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations intérieures des appartements et caves, les installations sanitaires particulières les parties vitrées de portes et fenêtres, le plafonnage du plafond avec sa décoration, le plafonnage et la décoration intérieure, en résumé tout ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux mais servant à l'usage exclusif des dits locaux (exemple : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone).

ARTICLE SIX - Jouissance et distribution intérieure des locaux

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

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

Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Entre vingt-deux heures et sept heures du matin, tout propriétaire ou occupant devra veiller à ne pas nuire aux autres occupants de l'immeuble.

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

Aucun moteur ne peut être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

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

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

Sous réserve de ce qui est stipulé à l'article suivant, chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure des locaux lui appartenant mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations ou autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence, pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Le copropriétaire doit en informer le syndic, afin d'examiner si ces travaux ne concernent pas des parties communes de l'immeuble (voir article suivant).

Ces travaux sont réalisés, selon les cas, avec l'assentiment écrit de l'architecte auteur du projet ou à son défaut, d'un architecte désigné par le syndic.

ARTICLE SEPT - Travaux privés affectant les parties communes - Transformation

Les travaux de modifications pouvant affecter les parties communes à l'intérieur des locaux privés ne pourront être exécutés qu'avec l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la **majorité des deux/tiers** des voix, et sous la surveillance d'un architecte ou d'un ingénieur, agréé selon le cas, par le syndic.

Si les travaux ne sont pas de nature à affecter les parties communes, chaque copropriétaire restera libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls et dans les limites fixées par le règlement de copropriété, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins.

Ces travaux ne pourront, sous peine d'indemnisation couvrant les frais de réparation, de remise en état, frais annexes et dommages et intérêts éventuels

- ni endommager, de quelque manière que ce soit, les gaines, conduites, tubages ou tuyauteries ;
- ni avoir pour effet d'utiliser l'un ou l'autre de ces éléments pour un usage auquel il n'est pas spécifiquement destiné, dans le strict respect des règles de l'art.

Ces travaux ne pourront se faire que dans le respect le plus strict des normes relatives à la sécurité incendie.

Aucun appartement ne pourra être divisé en plusieurs parties destinées à être occupées séparément par plusieurs ménages, ou en vue d'aliéner partiellement une partie de ce lot ainsi divisé ; ils devront rester complets sur la surface, sauf accord de l'assemblée générale à la majorité des **quatre/cinquièmes** des voix (Voir article 3.88, §1^{er}, 2°, g) du Code civil).

Également avec l'accord de l'assemblée générale à la majorité des **quatre/cinquièmes** des voix des propriétaires présents ou représentés, et moyennant obtention des autorisations urbanistiques requises, et sans préjudice des règles reprises dans les présents statuts en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes sous le contrôle et moyennant l'accord préalable, écrit et explicite d'un architecte et sous réserve de ne jamais altérer la structure et la stabilité du bâtiment, ni les performances (acoustique, imperméabilité, sécurité, etc...) des matériaux mis en œuvre, **il est permis de**:

- réunir en un seul lot privé, 2 lots privés soit de même niveau, soit de niveaux différents mais se touchant par plancher et plafond, de façon à former une entité privative en duplex, étant entendu qu'après avoir réuni deux lots privés, on peut revenir à la situation primitive ;
- **moyennant un acte notarié**, de soustraire un local ou plusieurs locaux dépendant d'un lot privé pour les incorporer à un autre lot privé du même niveau ou de niveaux différents mais se touchant par plancher et plafond.

Dans ces deux cas, les quotités attachées aux différentes entités privatives réunies sont additionnées.

ARTICLE HUIT – Ouverture dans le mur mitoyen et les murs de refend

Chaque propriétaire peut être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les locaux dont il est propriétaire avec les maisons contigües, mais moyennant l'autorisation de l'assemblée générale à la majorité des deux-tiers des voix, et à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble. L'assemblée pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières.

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

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

ARTICLE NEUF – Limites de la jouissance des parties privatives

a) Harmonie :

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale, statuant à la majorité des **deux/tiers** des voix des copropriétaires présents ou représentés. Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée et des fenêtres. Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres et façades, ni enseignes, réclames et autres objets quelconques.

Il est rappelé que tous les éléments qui participent de l'esthétique extérieure de l'immeuble, tels que revêtements, peintures ou accessoires des façades, matériaux de recouvrement des toitures, sont stipulés être de la compétence exclusive de l'assemblée générale dans la mesure où ces décisions sont susceptibles d'affecter l'harmonie de l'immeuble.

b) Destination des appartements

Il ne peut être exercé dans l'immeuble aucun commerce.

Les locaux pourront être affectés à l'exercice d'une profession libérale.

Les médecins ne sont admis à exercer leur profession dans l'immeuble que s'ils ne sont pas spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes et à la condition de ne pas nuire à la tranquillité ou à l'hygiène de l'immeuble.

c) Caves

Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires d'appartements de l'immeuble ; elles ne pourront être louées qu'à des occupants de l'immeuble, propriétaires ou locataires.

Les propriétaires peuvent échanger entre eux leurs caves et les aliéner entre eux, mais cette opération devra nécessairement être actée par un acte notarié.

d) Esthétique

Sans préjudice aux stipulations de l'acte de base les copropriétaires ne pourront mettre aux fenêtres, sur les balcons ou terrasses, ni enseignes, ni réclames, ni fleurs, garde-manger, linges ou autres objets pouvant nuire au bon aspect des façades.

e) Publicité

Il est interdit, sans autorisation de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur l'immeuble, d'apposer aucune inscription aux fenêtres et balcons, sur la porte et sur les murs extérieurs de la maison, ni dans les escaliers, vestibule, cour et passages communs. Sont seuls autorisés la plaque de chaque propriétaire, ainsi que l'apposition d'une affichette de maximum trente centimètres sur quarante, aux fenêtres pour la location ou la vente éventuelle d'appartements.

f) Matières dangereuses et insalubres

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

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt doivent supporter seuls les frais supplémentaires en résultant, dont les primes d'assurances complémentaires contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés par l'aggravation des risques.

g) Location

Les baux contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble bourgeoisement, en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande de l'assemblée générale.

En cas de location, le preneur devra faire assurer contre l'incendie et contre les dégâts des eaux, son mobilier, les risques locatifs et le recours des voisins, tels qu'ils sont définis par les articles 1733 et 1734 du Code Civil, par une compagnie notoirement solvable, et justifier au bailleur, tant de la police d'assurance que du paiement des primes annuelles, à toute réquisition de sa part.

Le premier déclarera renoncer à tous recours contre le bailleur en cas d'incendie, d'accidents ou pour tous autres motifs quels qu'ils soient et notamment du chef des articles 1733 et 1721 du Code Civil

Il informera sa compagnie d'assurance "incendie" de ce renon en lui enjoignant d'en donner expressément acte au bailleur.

h) Animaux

Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants ne pourront avoir des chiens, des chats et oiseaux qu'après autorisation écrite du syndic et à titre de tolérance. Si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble, par bruit, odeur ou autrement, l'autorisation serait retirée et à défaut l'assemblée générale pourrait ordonner, **à la majorité absolue** des votants de retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision du syndic ou de l'assemblée, il serait astreint d'office au paiement d'une somme de cent francs par jour de retard, à partir de la signification de la décision par lettre recommandée, et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée à prendre **à la majorité des deux tiers (2/3)** des votants et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société Protectrice des animaux.

i) Emménagements et déménagements

Interdiction d'utilisation des ascenseurs pour les déménagements/emménagements de mobilier lourd ou encombrant. Leur manutention ne pourra se faire que via un élévateur extérieur. Il convient en outre de s'assurer de la bonne protection des ascenseurs/cages d'escalier et hall d'entrée pour la manutention de mobilier plus léger, d'outils ou matériaux divers, et prendre la précaution d'enlever les paillasons pour éviter leur dégradation. Les replacer ensuite.

CHAPITRE II :
REPARTITION DES CHARGES COMMUNES
ENTRETIEN ET REPARATION
RECOUVREMENT

SECTION 1 – REPARTITION DES CHARGES

ARTICLE DIX – Principe du caractère forfaitaire

Chacun des propriétaires contribuera proportionnellement à sa quote-part dans l'immeuble, telle qu'elle est fixée au tableau des quotités ci-avant, aux dépenses de conservation et d'entretien ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes.

Le régime a un **caractère forfaitaire**, sauf les exceptions reprises dans le présent règlement.

ARTICLE ONZE – Description des charges communes

Composition des charges

Les charges communes sont divisées en

1° charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes.

2° charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Sont considérées comme **charges communes** incombant à tous les copropriétaires :

- a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires ;
- b) les frais d'administration ;
- c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires ;
- d) les primes d'Assurances des parties communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;
- e) l'entretien de la toiture,
- f) les indemnités dues par la copropriété constituée en faute ;
- g) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit ;
- h) l'électricité et l'eau de la ville pour les services des parties communes ;
- i) la rétribution du syndic et/ou du secrétaire ;
- j) le salaire du concierge et les versements légaux de la sécurité sociale
- k) les charges salariales de la femme d'ouvrage ou de la société de nettoyage avec tous accessoires et assurances ;
- l) les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de remplacement du mobilier commun, les frais d'achat des poubelles communes et des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble, et, de façon générale toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes et tous les coûts relatifs aux parties communes pour l'usage desquelles l'assemblée générale établira éventuellement un règlement particulier de répartition des coûts.

Lorsque le règlement de copropriété met à charge de certains propriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. En conséquence, et sans préjudice de l'article 3.92, §6 l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87, § 6, soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

ARTICLE DOUZE – Consommations individuelles

Les consommations individuelles du gaz et de l'électricité, (sauf l'électricité des garages considérée comme charges communes particulières) et tous les frais relatifs à ces services sont payés et supportés par chaque propriétaire.

ARTICLE TREIZE – Ascenseur

Les frais de consommation et d'entretien de l'ascenseur, l'assurance y relative, ainsi que les frais de petites réparations, seront divisées entre tous les privatifs des étages et ceci en proportion du nombre de dixmillièmes leur attribués dans les parties communes.

ARTICLE QUATORZE – Chauffage

Chaque appartement possède sont chauffage individuel

ARTICLE QUINZE – Modification de la répartition des charges

L'assemblée générale statuant à la majorité des **quatre/cinquièmes des voix** des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote peut décider de modifier la répartition des charges communes. Tout 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 à l'immeuble.

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic doit établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte, sans que ce décompte doive remonter à plus de cinq ans.

Ce décompte devra être approuvé par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

Ce décompte reprendra les sommes à rembourser à chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la hausse.

Ces paiements devront s'effectuer sans intérêts dans les deux mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

La créance ou la dette dont question ci-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans avant la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.

ARTICLE SEIZE – Divers

Les copropriétaires et leurs ayants-droit devront satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

ARTICLE DIX-SEPT – Charges dues au fait d'un copropriétaire

La peinture de la face extérieure des portes palières est une charge commune. Toutefois, les frais résultants d'une réparation causée par l'occupant sont à sa charge ou, à défaut de paiement, à charge du propriétaire du lot privatif concerné.

De même, les frais qui seraient exposés par la copropriété aux terrasses et balcons dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif doivent être remboursés par le propriétaire concerné s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus de son fait.

Dans le cas où un copropriétaire ou son locataire ou occupant augmenterait les charges communes par son fait, il devra supporter seul cette augmentation.

ARTICLE DIX-HUIT – Responsabilité du fait du bâtiment

La responsabilité civile du fait de l'immeuble (article 1386 du code civil) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant les droits de copropriété pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

ARTICLE DIX-NEUF – Impôts

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

ARTICLE VINGT – Recettes

Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront **acquises à l'association des copropriétaires** qui décidera de leur affectation.

SECTION 2 – ENTRETIEN ET REPARATIONS

ARTICLE VINGT ET UN - Généralités

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant la quotité de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement. Conformément à l'article 3.88, §1^{er}, 1°, c du code civil), l'assemblée générale doit décider à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, voir l'article 3.89, §5, 13° ;
Que ce montant a été fixé à 3.500 euros (décision AGO du)

ARTICLE VINGT-DEUX - Catégories de travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes ou à titre conservatoire ;
- réparations non urgentes ou ordinaires.

Il est rappelé que tous les travaux ou réparations ayant trait à l'harmonie de l'ensemble de l'immeuble, ou nécessitant une modification même infime de l'aspect extérieur de l'immeuble, à l'exception des travaux ci-dessus, doivent nécessairement faire l'objet d'une décision de l'assemblée générale.

Dans cette dernière hypothèse, le syndic sera seul juge du point de savoir si une délibération spéciale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

ARTICLE VINGT-TROIS - Réparations urgentes et à titre conservatoire

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter des travaux de réparation ayant un caractère absolu de nécessité et d'urgence, sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée, et les copropriétaires ne peuvent jamais y mettre obstacle.

Sont assimilés à des réparations urgentes, tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, notamment le dépannage de l'ascenseur, l'entretien des brûleurs, la réparation d'une conduite d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières bouchées ou crevées, etc.

Lorsque les propriétaires négligent d'effectuer des travaux nécessaires à leur propriété et exposent, par leur inaction, les autres lots ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privés.

ARTICLE VINGT-QUATRE - Réparations ou travaux affectant les parties communes non urgents

Ces travaux sont proposés par le syndic, des copropriétaires ou par le conseil de copropriété. Ces demandes devront être inscrites à l'ordre du jour afin de permettre à l'assemblée générale de donner son accord.

La décision d'effectuer de tels travaux (L'entretien des peintures extérieures, des balcons, loggias, terrasses, persiennes et jalousies) est prise à la **majorité des deux-tiers** des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la **majorité absolue** des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Ainsi, les travaux de peinture aux façades tant à l'avant qu'à l'arrière, y compris les châssis, garde-corps et volets, devront être décidés suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic.

Il en sera de même, pour les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués en accord avec l'assemblée générale, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

Les frais de réparations des marches et de la rampe de l'escalier seront répartis entre les copropriétaires dans les proportions de leurs droits indivis. L'entretien, l'usage, l'assurance, etc... des ascenseurs seront réglés comme prévu à l'acte de base et à défaut suivant décision de l'Assemblée Générale.

ARTICLE VINGT-CINQ – Nettoyage des parties communes

Le service de nettoyage des parties communes et l'évacuation des ordures ménagères est assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus dans le présent règlement de copropriété et par les autorités administratives.

Le personnel d'entretien est en principe chargé du nettoyage des parties communes

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative, pour pourvoir au remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes, et notamment les trottoirs, les accès, les halls, les cages d'escaliers, aires de manœuvre vers le sous-sol, les couloirs des caves, les locaux à poubelles.

ARTICLE VINGT-SIX – Droit d'initiative des copropriétaires individuels et opérateurs de service d'utilité publique

Chaque copropriétaire peut demander à l'assemblée générale d'exécuter aux parties communes les travaux qu'il désire. Mais lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des **travaux urgents et nécessaires** affectant les parties communes.

Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles dans ses parties privatives, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

D'autre part, les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres propriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes (article 3.82, § 2 du Code civil).

ARTICLE VINGT-SEPT – Servitudes relatives aux travaux

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs locaux privés (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes ; il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs locaux, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs, etcetera, exécutant des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou aux parties privées appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec toute la célérité désirable.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au premier septembre.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur local privatif à un mandataire habitant dans l'entité de l'endroit où se trouve l'immeuble, dont le nom et l'adresse devront être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux locaux privés, si la chose est nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supporterait exclusivement les frais supplémentaires résultant de l'omission.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes, qui seront décidées d'après les règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

Les hommes de métier pourront donc avoir accès dans les parties privatives où devront s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en œuvre pourront donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

Si un copropriétaire fait effectuer ultérieurement des travaux d'une certaine importance, le syndic pourra exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour.

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux ou autres seront nettement délimités par lui.

Le propriétaire responsable des travaux sera 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 aura le droit de faire procéder d'office et aux frais du copropriétaire concerné, aux travaux nécessaires, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure. Les frais seront supportés par le propriétaire intéressé.

SECTION III – REGLEMENT DES CHARGES – PROVISIONS - RECOUVREMENT

ARTICLE VINGT-HUIT – Relevé de comptes – Provisions

A. Provision pour charges communes

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de douze mois en fonction du nombre de quotités qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble.

Sur base de cette évaluation, l'assemblée générale fixera le montant de la provision. La provision pourra toujours être réactualisée par le syndic en fonction des circonstances.

Le syndic se chargera de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'éléments privatifs de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble.

Pour faire face à des dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de grosses réparations ou de travaux importants, l'assemblée générale pourra décider de faire appel à une provision supplémentaire dans le cadre de la constitution d'un fonds de réserve.

Conformément aux dispositions de l'article 3.89, §5 du code civil, le syndic est chargé d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires, dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.

B. Paiement des charges communes

Tout montant généralement quelconque dû par un copropriétaire à l'Association des Copropriétaires à titre de charges, provision sur charges, contribution au fond de réserve ou à quelque titre que ce soit, et qui ne serait pas payé à son échéance soit, à défaut de mention, dans les vingt jours de l'envoi de l'appel de fonds, du décompte périodique, de la facture ou du document qui constate la créance, sera majoré, automatiquement et sans mise en demeure préalable, d'une indemnité forfaitaire et irréductible de 8% de la somme impayée à l'échéance et d'un intérêt de retard comptabilisé au taux de 8% l'an jusqu'à parfait paiement.

Le mode d'imputation des paiements est laissé à l'entière discrétion de l'Association des copropriétaires. En principe, sauf avis contraire ou accord exprès de l'Association des Copropriétaires, tous les paiements effectués par un copropriétaire seront imputés dans l'ordre indiqué ci-après: frais, clause pénale, intérêts, principal (du principal le plus ancien au principal le plus récent), ce système d'imputation des paiements étant applicable pour toute dette, dès son échéance. Les copropriétaires renoncent à invoquer l'article 1253 du Code civil.

A l'échéance, le syndic enverra deux rappels de paiement :

1er rappel : € 17,50 (courrier recommandé) 8 jours

2ème rappel valant mise en demeure : € 35,00 (courrier recommandé) 8 jours

En cas d'absence de parfait paiement, le recouvrement sera confié au conseil de l'A.C.P., qui prendra toutes les mesures utiles en vue de voir recouvrer l'ensemble des sommes dues, en ce compris les intérêts de retard et de l'indemnité forfaitaire prévue ci-dessus avec un minimum de 350,00 €.

Tous les frais supplémentaires occasionnés pour le recouvrement des sommes dues seront portés en charge du débiteur, en ce compris les frais d'avocat, frais d'huissier, frais du Syndic, les dépens, les frais de justice, etc.

Les copropriétaires autorisent expressément l'A.C.P et son conseil à mettre en œuvre toutes les procédures utiles, en ce compris les procédures de saisie conservatoire.

Les frais et prestations complémentaires du syndic sont à charges du défaillant.

Les intérêts de retard à raison de 8% l'an (calculés dès la naissance de la dette), seront portés au crédit de la copropriété (fonds de réserve).

C. Recouvrement des charges communes

Conformément à l'article 3.86, §3, 3° du Code civil : Le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges ;

Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de l'association des copropriétaires.

A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

- à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues. Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

A cette occasion, en sa qualité d'organe légal de l'association, le syndic 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 au copropriétaire défaillant, **délégation des loyers** contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété.

Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne pourra s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui a donné quittance.

- à réclamer aux copropriétaires, à titre de provision en proportion de leurs quotités dans l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes.

Tous et chacun des copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

D. Comptes annuels du syndic

L'assemblée générale doit fixer la période de l'année comptable.

La période comptable est fixée tous les trimestres.

Les comptes de chaque association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée. Le syndic doit tenir une comptabilité claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi.

Cette comptabilité doit refléter notamment 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 et du fonds de réserve, ainsi que les créances et les dettes des copropriétaires.

Le syndic présente annuellement les comptes de l'association concernée des copropriétaires à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, est clôturé en fin d'année comptable, dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Chaque assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale de la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable ou tous autres documents comptables.

Son rapport sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale, si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

Conformément aux dispositions de l'article 3.91, l'assemblée générale peut également désigner un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur.

ARTICLE VINGT-NEUF – Indivision et usufruit

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus du paiement des charges. Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle sera la part affectée au fonds de réserve (article 3.86, §3, 4° du Code civil).

ARTICLE TRENTE – Fonds de roulement

Pour faire face aux dépenses périodiques, telles que frais de chauffage, d'eau et d'éclairage des parties communes, frais de syndic et d'entretien, il sera constitué un fonds de roulement qui sera alimenté par des provisions dont le montant maximum est fixé par l'assemblée générale. Les appels de fonds se feront en proportion des quotités dans la copropriété générale possédée par les copropriétaires.

ARTICLE TRENTE ET UN – Fonds de réserve

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

L'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire. Ces fonds doivent être placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.

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

Le fonds de réserve appartient à l'association des copropriétaires. Les intérêts produits s'y incorporeront, sauf décision de l'assemblée générale.

Les sommes versées à ce fonds de réserve sont définitivement et irrévocablement acquises à la copropriété. En aucun cas elles ne seront remboursées au propriétaire sortant ou à ses ayants droit, qui ne pourront récupérer ces sommes que des nouveaux propriétaires. A cette fin, il leur appartient, sous leur seule responsabilité, d'insérer une clause en ce sens dans le compromis de vente.

CHAPITRE III – L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES ET SES ORGANES

SECTION I – ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

ARTICLE TRENTE-DEUX - Dénomination – Siège - Domicile

Tous les copropriétaires de l'immeuble seront constitués en Association dotée de la personnalité juridique.

L'association des copropriétaires est dénommée « **Association des copropriétaires à Ixelles rue du magistrat 5-7-9** ». Cette dénomination doit être suivie du siège de l'immeuble.

L'association a son siège dans l'immeuble sis à 1050 Bruxelles, rue du magistrat 5-7-9.

Elle est inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0866.905.925

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

ARTICLE TRENTE-TROIS - Personnalité juridique

L'association des copropriétaires de la résidence dispose de la personnalité juridique, conformément aux dispositions légales dès que les deux conditions suivantes sont réunies :

- la cession ou l'attribution d'un lot donnant naissance à l'indivision ;
- la transcription des présents statuts dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale (ex-conservation des hypothèques).

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

Que la transcription a eu lieu le 1^{er} septembre 2004, à l'administration générale de la documentation patrimoniale.

L'association a acquis la personnalité juridique à partir du 1^{er} septembre 2004 dès la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins conformément aux dispositions de l'article 3.86, §1^{er} de la loi du 30 juin 1994.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association. Ils disposent chacun d'un nombre de voix correspondant à leurs quotes-parts dans les parties communes.

ARTICLE TRENTE-QUATRE - Dissolution - Liquidation

a) Dissolution :

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin. Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association. L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique.

Toutefois, l'assemblée générale ne peut la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 3.78 à 3.100 du code civil. L'association des copropriétaires peut enfin être dissoute par le juge à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

b) Liquidation :

En cas de dissolution de l'association des copropriétaires, celle-ci subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure à l'endroit indiqué dans les présents statuts.

L'assemblée générale des copropriétaires, ou si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic, désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique (acte notarié).

Les articles 2 87 à 2:89, 2:97 à 2:102, §1er, 2:106 et 2:147 du Code des sociétés sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.

L'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notarié et transcrit à la conservation des hypothèques.

Toutes actions intentées contre les copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans à compter de cette transcription.

L'acte de clôture de liquidation contient :

- a) l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription ;
- b) les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

ARTICLE TRENTE-CINQ - Patrimoine de l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet.

En conséquence, l'association des copropriétaires ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, qui restent appartenir aux copropriétaires ; il en est notamment ainsi des parties communes.

L'association des copropriétaires peut dès lors être propriétaire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété 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.

ARTICLE TRENTE-SIX - Objet

L'association des copropriétaires a pour objet la conservation et l'administration du complexe immobilier.

ARTICLE TRENTE-SEPT - Solidarité divise des copropriétaires

L'article 3.81 du Code civil précise que chacun des copropriétaires contribue aux dépenses utiles de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration, impôts et autres charges de la chose commune.

Conformément à l'article 3.86, §4 du Code civil, sans préjudice de l'article 3.92, §6 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87, § 6, soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas. Cette dernière disposition stipule que lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote et seront tenus auxdites charges.

ARTICLE TRENTE-HUIT - Actions en justice

A) Action diligentée par l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Elle est valablement représentée par le syndic.

Nonobstant l'article 3.92, §1er du Code civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges.

Conformément aux dispositions de l'article 3.92, §2, si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions attribuées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais. Conformément à l'article 3.86, §3, 3° du Code civil : Le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges.

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

B) Action diligentée par un copropriétaire

Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé par pli recommandé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

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

Le recours est ouvert au copropriétaire qui n'a pas voté en faveur de la décision attaquée ou qui n'était pas présent ou représenté lors du vote.

Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu (article 3.92, §3 du Code civil).

Lorsqu'il est envisagé d'exécuter certains travaux, mais que l'assemblée générale n'arrive pas à une majorité suffisante ou que la majorité refuse le projet, chaque copropriétaire peut demander au Juge de paix le droit de faire exécuter ces travaux :

- Si le copropriétaire peut prouver que ces travaux dans les parties communes sont urgents et nécessaires, il peut demander de les faire exécuter aux frais de la copropriété ;
- Si ces travaux lui sont seulement utiles, et que l'assemblée s'y oppose sans juste motif, il peut demander l'autorisation de les exécuter à ses frais.

Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

Chaque copropriétaire peut demander au juge de paix la rectification des quotes-parts dans les parties communes (art. 3.92 paragraphe 6 alinéa 1 du Code civil).

L'action visée à l'article 3.92, §6, alinéa 1 du Code civil a été organisée pour permettre à tout copropriétaire qui estimerait que la répartition des quotités entre les différents lots privatifs est inexacte, soit dès le départ, soit suite à des modifications apportées à l'immeuble, de demander au juge de paix de rectifier cette répartition.

Chaque copropriétaire peut demander au juge de paix la rectification des règles ou mécanismes relatifs à la répartition des charges communes de l'immeuble ou la rectification d'un calcul de répartition des charges qui serait inexact (art. 3.92, §6 alinéa 2 du Code civil).

Chaque copropriétaire peut demander au juge de paix la désignation d'un syndic, si l'assemblée des copropriétaires n'en a pas désigné (art. 3.89, §7 du Code civil), et demander au juge de paix la désignation d'un syndic provisoire en cas d'empêchement ou de carence du syndic (art. 3.89, §8 du Code civil).

C) Action diligentée par occupant (tierce personne)

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui est faite conformément à l'article 3.93, §4, 2°, alinéa 2 et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

D) Action diligentée en vue de la désignation d'un ou plusieurs administrateurs provisoires

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

E) Les dépens

En cas d'action intentée par un copropriétaire, l'article 3.92, §9 du code civil précise, par dérogation à l'article , § 6 du Code civil, le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs.

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

Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée totalement fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la demande est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire demandeur ou défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

SECTION I – L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

ARTICLE TRENTE-NEUF - Composition

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes. Si le syndic n'est pas copropriétaire, il assistera néanmoins aux assemblées générales, avec voix consultative et non délibérative.

Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations. Il peut se **faire assister** d'une personne à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.

L'assemblée générale est l'organe de l'association des copropriétaires qui dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'immeuble, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs. Elle n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont dûment convoqués, et que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. L'assemblée générale choisit un syndic, parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux. Celui-ci sera chargé de la gestion de l'immeuble.

ARTICLE QUARANTE - Pouvoirs

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

Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière.

L'assemblée générale ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'association des copropriétaires, sauf si tous les copropriétaires interviennent.

En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision ordinaire portant sur **un** lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale 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, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire (Art. 3.87, §1^{er} du Code civil).

ARTICLE QUARANTE ET UN – Les assemblées générales

Conformément à l'article **3.87, §2** du Code civil, le syndic tient une assemblée générale au **cours de la période fixée** par le règlement d'ordre intérieur ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.
(Voir le ROI concernant l'organisation de l'assemblée générale)

SECTION II - LE SYNDIC

ARTICLE QUARANTE-DEUX – Statut du syndic

Le syndic est l'organe exécutif de l'association des copropriétaires. Il est qualifié par la loi tantôt d'organe, tantôt de mandataire. En général, on qualifie le syndic d'organe de l'association des copropriétaires dans ses rapports externes, dans ses rapports internes, il apparaît davantage comme un mandataire.

Le syndic est nommé par l'assemblée générale parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

Si le syndic est une société, l'assemblée générale désignera en outre le ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

Le syndic est chargé de la gestion courante de la copropriété, et de l'exécution des décisions prises par l'assemblée générale. Il représente l'association et les copropriétaires dans tous les actes de la vie civile et de l'administration de l'immeuble.

(Voir le ROI concernant les attributions du syndic)

SECTION III - LE CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

ARTICLE QUARANTE-TROIS – Création et composition du conseil de copropriété

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, composé des seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91 du code civil.

Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.

Dans les immeubles ou groupe d'immeubles de moins de 20 lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété, composé de la même manière et chargé des mêmes missions qu'au paragraphe 1er.

L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

La composition du conseil de copropriété et ses règles de fonctionnement sont déterminées par l'assemblée générale.

Le conseil de copropriété est composé du président et de deux assesseurs.

Le syndic de l'immeuble assistera aux réunions du conseil de copropriété avec voix consultative.

Tout membre du conseil de copropriété empêché ou absent, peut donner, par écrit, par mail, à un mandataire de son choix, procuration pour le représenter aux réunions du conseil et y voter en son lieu et place. Ces mandataires agiront en lieu et place de leur mandant et sous la seule responsabilité de ce dernier, à l'égard des autres copropriétaires.

(Voir le ROI concernant l'organisation du conseil de copropriété)

CHAPITRE IV.

ASSURANCES ET RECONSTRUCTION

ARTICLE QUARANTE-QUATRE – De la responsabilité en général – Principes

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la copropriété.
2. Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.
A défaut de ratification, les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels.
3. Les 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 pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, les signer valablement à leur place.
4. Les contrats d'assurances doivent couvrir l'immeuble et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le syndic délégué ou provisoire, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.
5. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.
6. Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'association des copropriétaires.
7. Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances souscrites.

ARTICLE QUARANTE-CINQ – Types d'assurances

I. Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le syndic :

1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes

Cette assurance doit couvrir au moins les périls suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les conflits du travail et les attentats, les dégâts dus à l'électricité, la tempête, la grêle, la chute des avions, la pression de la neige, les dégâts des eaux, le bris des vitrages, le recours des tiers, le chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des jardins et abords et les frais d'expertise.

2° Assurance responsabilité civile immeuble et ascenseur

Une assurance en responsabilité civile sera prise contre les accidents éventuels pouvant se produire dans l'immeuble, ses dépendances ou les trottoirs à des occupants de l'immeuble ou à des tiers.

3° Assurance du personnel salarié**4° Assurance responsabilité civile du syndic**

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel.

5° Assurance responsabilité civile du commissaire aux comptes et des membres du conseil de copropriété

Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un copropriétaire non professionnel, et le cas échéant, en faveur des membres du conseil de copropriété.

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

ARTICLE QUARANTE-SIX – Biens et capitaux à assurer

L'assurance des biens couvre l'ensemble de l'immeuble, tant ses parties communes que ses parties privatives. Elle peut être étendue, le cas échéant, aux biens meubles appartenant à l'association des copropriétaires

L'immeuble doit être assuré pour sa valeur de reconstruction totale à neuf, toutes taxes et honoraires compris, et le contrat d'assurance incendie doit contenir une clause selon laquelle l'assureur renonce à l'application de la règle proportionnelle. Ce montant doit être indexé selon les règles en vigueur en matière d'assurance incendie.

ARTICLE QUARANTE-SEPT – Primes et surprimes

Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes.

Si une surprime est due sur un contrat d'assurance du fait de la profession exercée par un copropriétaire ou du chef du personnel qu'il emploie ou du chef du locataire ou occupant de son lot privatif ou, plus généralement, pour tout fait imputable à l'un des copropriétaires ou à son occupant, cette surprime est à charge exclusive du copropriétaire concerné.

ARTICLE QUARANTE-HUIT – Responsabilité des occupants – Clause du bail

Sauf dérogation écrite et préalable du syndic, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

"L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe contre les risques d'incendie et les périls connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers. Cette assurance devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de la Communauté Européenne. Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier."

ARTICLE QUARANTE-NEUF – Franchises

Lorsque le contrat d'assurance des biens (assurance incendie-et autres périls), prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par :

- 1° l'association des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune ;
 - 2° le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif ;
 - 3° les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.
- Lorsque le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge du ou des assurés

ARTICLE CINQUANTE - Sinistres - Encaissement des indemnités

1. Le syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le syndic peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement même dans un lot privatif.
2. Le syndic supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement un lot privatif et que le copropriétaire souhaite s'en charger à ses risques et périls.
3. En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurances sont encaissées par le syndic et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet. Il lui appartient 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 concernés par le dommage, si celui-ci n'a aucune conséquence directe ou indirecte sur les parties communes ; une copie doit en être remise au syndic.
4. Il appartient au syndic d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de réparation ou de reconstruction, des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription ou d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers hypothécaires. Le cas échéant, il lui appartient de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.
5. Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages ou à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.
6. Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value. Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal pratiqué par la Banque Nationale, majoré de trois points pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.
7. Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

ARTICLE CINQUANTE ET UN – Affectation des indemnités

Par destruction de l'immeuble, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros œuvre ou de la structure de l'immeuble.

La destruction est totale si l'immeuble a été détruit entièrement ou à concurrence de nonante pour cent au moins. La destruction totale d'une annexe est assimilée à une destruction partielle.

La destruction est partielle si elle affecte moins de nonante pour cent du gros œuvre ou de la structure. L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A. Si le sinistre est partiel, à concurrence de moins de nonante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic, à charge de tous les copropriétaires concernés, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value.

Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais, en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent sera acquis aux copropriétaires en proportion de leur part dans les parties communes.

B. Si le sinistre est total ou partiel à concurrence de plus de 90 pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix par tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale. Par destruction de l'immeuble, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros œuvre ou de la structure de l'immeuble.

La destruction est totale si l'immeuble a été détruit entièrement ou à concurrence de 90 pour cent au moins. La destruction totale d'une annexe est assimilée à une destruction partielle.

Toutefois, lorsque l'unanimité n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou de plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.

(Voir l'article 53 ci-après concernant le problème de vétusté)

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction partielle de l'immeuble, les 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 l'immeuble aux autres copropriétaires ou, si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en font la demande.

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

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

A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires dissidents ont la faculté de se rallier à cette décision s'ils en informent le syndic par lettre recommandée envoyée dans les 8 jours ouvrables qui suivent l'envoi de la susdite lettre recommandée.

Quant aux copropriétaires qui persistent dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement l'immeuble, 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 copropriétaires récalcitrants auront un délai de 2 mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant décidé la reconstruction partielle de l'immeuble 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 de l'immeuble comme s'ils avaient voté cette dernière.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de cession sera déterminé par 2 experts nommés par le président du tribunal de première instance de la situation de l'immeuble, 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.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'Assemblée qui aura déterminé ce supplément ; à défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal augmenté de deux pour cent courront de plein droit et sans mise en demeure sur ce supplément dû.

Toute somme à encaisser sera versée par le Syndic au compte spécial visé ci-dessus.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision ne prendra pas fin pour autant.

La destruction, même totale, de l'immeuble n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association. L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.

Le juge peut prononcer la dissolution de l'association des copropriétaires à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif (art. 3.97 Code civil).

ARTICLE CINQUANTE-DEUX - Assurances complémentaires

Si des embellissements ont été effectués par les copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais. Ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de conclure pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter seuls toutes les charges et primes.

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

ARTICLE CINQUANTE-TROIS - Destruction de l'immeuble vétuste

Dans le cas d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble, pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, ou encore dans l'hypothèse où l'immeuble aurait perdu, pour vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison des conceptions de l'époque en matière d'architecture et de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires soit ou la démolition et la reconstruction de l'immeuble, ou sa vente, il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires de décider de cette reconstruction ou de la dissolution de l'association des copropriétaires et éventuellement de la vente pure et simple de l'immeuble en bloc.

Conformément aux dispositions de l'article 3.87, 1, 2°, h) du Code civil, lorsque la démolition ou la reconstruction totale de l'immeuble, est motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales, l'assemblée générale peut décider de la reconstruction de l'immeuble à la majorité des quatre/cinquièmes des voix. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires.

Toutefois, lorsque l'unanimité n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou de plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.

CHAPITRE V

MUTATION D'UN LOT

ARTICLE CINQUANTE-QUATRE - Mutation d'un lot – Article 3.94 du Code civil

A) Obligations du notaire en vue d'une cession :

Dans la perspective de la cession du droit de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, transmet au cessionnaire, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens du § 5, alinéas 2 et 3 ;
- 2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant ;
- 3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété ;
- 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété ;
- 5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années ;
- 6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

À défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, avise les parties de la carence de celui-ci.

B) Obligations du notaire en cas de cession :

En cas de cession du droit de propriété d'un lot entre vifs ou pour cause de mort, le notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par lettre recommandée à la poste, de lui transmettre les informations et documents suivants :

- 1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Si le copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point A. du présent article et que la convention sous seing privé ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le syndic, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

Le notaire transmet ensuite les documents au cessionnaire.

À défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées à l'article 3.94, alinéas 1°, 2°, 3° et 4°. Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le cessionnaire est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique et si le cessionnaire disposait d'une procuration pour y assister.

C) Obligation à la dette :

En cas de transmission de la propriété d'un lot :

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes. Le décompte est établi par le syndic ; la quote-part du lot dans le fonds de roulement est remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant ;

2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

On entend par "**fonds de roulement**", la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie.

On entend par "**fonds de réserve**", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

D) Arriérés de charges (Voir article 3.95 du Code civil)

Lors de la passation de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu des paragraphes précités. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le copropriétaire sortant conteste ces arriérés ou frais, le notaire instrumentant en avise le syndic par envoi recommandé dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique.

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt-exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la date de l'envoi recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au copropriétaire sortant.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Exposé général

Il est établi un règlement d'ordre intérieur par acte sous seing privé. Le règlement d'ordre intérieur contient au moins :

- 1° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 3.88, § 1er, 1°, c) ;
- 2° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renom éventuel de son contrat, ainsi que des obligations consécutives à la fin de sa mission ;
- 3° la période annuelle de quinze jours durant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires ;

CHAPITRE I – ORGANISATION MATERIELLE DE L'ASSEMBLEE GENERALE

SECTION I – ORGANISATION MATERIELLE DE L'AG

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

Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs.

Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations. Il peut se **faire assister** d'une personne à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.

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

ARTICLE CINQUANTE-CINQ – Les assemblées

Il existe deux sortes d'assemblées :

- L'assemblée ordinaire (statutaire).
- L'assemblée extraordinaire

L'assemblée générale annuelle

Conformément à l'article **3.87, §2** du Code civil, le syndic tient une assemblée générale au **cours de la période fixée** par le règlement d'ordre intérieur ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

L'assemblée générale annuelle devra se tenir un jour à fixer durant la période de la 2ème **quinzaine du mois de mai** à l'endroit indiqué dans les convocations et plus précisément dans l'agglomération de la situation de l'immeuble, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

Conformément aux dispositions de l'article 3.87, §6 du Code civil, lorsque le règlement de copropriété met à charge de certains propriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

L'assemblée extraordinaire

En dehors de la réunion annuelle obligatoire, une assemblée extraordinaire peut être convoquée par le syndic chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Sans préjudice de l'alinéa 1^{er}, le syndic tient une assemblée générale sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins **un cinquième des parts** dans les parties communes.

Cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée à la poste et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête.

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale (Voir article 3.87, §2 du Code civil).

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

Le syndic doit être mis en demeure par le copropriétaire qui souhaite convoquer une assemblée générale, et indiquer au syndic les raisons de cette convocation extraordinaire.

ARTICLE CINQUANTE-SIX - Les procurations

Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales. La procuration désigne nommément le mandataire, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat stipulant expressément la date de l'assemblée générale et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Si une deuxième assemblée doit être reconvoquée par manque du quorum de présence, les procurations restent valables pour cette seconde assemblée.

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 de la copropriété (voir article 387, §7, alinéa 5 du Code civil).

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée. Les procurations resteront aux annexes des procès-verbaux.

Si une portion de l'immeuble appartient à un incapable, ses représentants légaux devront tous être convoqués à l'assemblée générale et auront droit d'assister à la réunion avec voix consultative, mais ils devront, à peine de nullité de leur vote, élire l'un d'entre eux comme ayant voix délibérative, qui votera pour compte de l'incapable ou ils devront se faire représenter par un seul mandataire, porteur d'une procuration comme indiqué ci-avant. Si l'incapable est pourvu d'un seul représentant légal, celui-ci le représente valablement.

Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par un expert ou un homme de loi avec l'accord du président. A défaut, c'est l'assemblée générale qui décidera à la majorité absolue. L'assemblée pourrait elle-même inviter un notaire afin de l'aider dans la compréhension de certaines dispositions

ARTICLE CINQUANTE-SEPT - Les convocations

Le syndic tient une assemblée générale au cours de la période fixée par le règlement d'ordre intérieur ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Conformément à l'article 3.87 §3 du Code civil, la convocation indique le lieu, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

Toutefois, le syndic tient également une assemblée générale sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes.

Cette requête doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception.

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des propriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

A défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic (Article 3.87, §2 du Code civil).

Les intéressés doivent notifier au syndic par lettre recommandée ou contre accusé de réception tout changement d'adresse. Les convocations sont valablement faites à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi (voir article 3.93, §1^{er}/1 du Code civil).

Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

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

La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières (art. 3.87, §3, alinéa 3 et 3.93, §1 /1, al.2 du Code civil).

Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont communiquées quinze jours francs au moins avant la date de la réunion de l'assemblée générale, par lettre recommandée ; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par ce dernier (art. 3.87, §3, alinéa 4 du Code civil). Les frais administratifs afférents à la convocation de l'assemblée générale seront à charge de l'association des copropriétaires quel que soit le mode de transmission choisi par le propriétaire.

ARTICLE CINQUANTE-HUIT - L'ordre du jour

L'ordre du jour est arrêté par celui qui prend l'initiative de convoquer l'assemblée. Donc, soit le syndic, soit un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des parts dans les parties communes (art. 3.87, §2, alinéa 2 du Code civil). Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour, sauf accord pris à l'unanimité de tous les copropriétaires. 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 informatives de très minime importance.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale.

Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante (art. 3.87, §4 du Code civil).

ARTICLE CINQUANTE-NEUF - Double quorum

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires ont été dûment convoqués.

Conformément à l'article 3.87, §4 du Code civil, l'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les propriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois-quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si aucun des deux quorums n'est atteint, **une deuxième assemblée générale** sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires. Il est rappelé également que lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou de plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité **de tous les copropriétaires présents ou représentés**.

ARTICLE SOIXANTE – La présidence - Le bureau

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire (3.87, §5 du Code civil). L'assemblée générale désigne à la majorité absolue des voix, son président pour le temps qu'elle déterminera, ainsi que deux scrutateurs ou assesseurs. Ils sont rééligibles.

Faute de candidats, la présidence appartiendra au propriétaire disposant du plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes ; en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux. Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire ; cette feuille de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau.

Le syndic remplit d'office le rôle de secrétaire, sauf s'il n'en émet pas le souhait.

Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet.

ARTICLE SOIXANTE ET UN – Feuille ou liste des présences

Il est tenu une feuille de présence qui devra être signée, en entrant en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire ; cette feuille de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau. Pour certifier conforme, le signataire indique de la main « Certifié conforme » et signe.

SECTION II – POUVOIR VOTAL

ARTICLE SOIXANTE-DEUX - Délibération – Droit de vote – Règles de majorité

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant aux millièmes qu'il possède dans les parties communes. Une personne n'égalise donc pas une voix.

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice de l'article 3.88, § 7 du Code civil applicable en matière d'opposition d'intérêts.

Aucune personne mandatée ou employée par l'association des 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.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

Règles de majorités

Les quorums de délibération prévus par la loi ne peuvent être modifiés, ils s'imposent impérativement.

1° Majorité absolue des voix

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi.

Si aucune proposition n'est admise à la majorité absolue lors d'un premier vote, il pourra être procédé à une nouvelle délibération, le vote n'ayant dans ce cas pour objet que de départager les deux propositions ayant recueilli, lors du premier tour le plus de voix.

L'assemblée générale délibère notamment à la majorité absolue, sur les nominations, les comptes de gestion, le rapport du syndic, l'approbation des comptes et la décharge du syndic, les prévisions budgétaires, les assurances, l'alimentation des fonds, et toutes les décisions administratives afin d'assurer la gestion de l'immeuble au quotidien.

2° Majorité spéciale – Unanimité des voix

§ 1^{er} L'assemblée générale décide :

1° - à la majorité des deux/tiers des voix

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes, sans préjudice de l'article 3.85, §2 du code civil ;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, § 5, 2° du code civil ;
- c) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 3.89, § 5, 2° ;
- d) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires ;

2° - à la majorité 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 de copropriété ;
- b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;
- c) de la reconstruction de l'immeuble 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 communs ;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer ;
- f) de la modification des statuts en fonction de l'article 3.84, alinéa 4 ;
- g) de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots.
- h) de la démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites au paragraphe 3 du présent article ;

§ 2. En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorité à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.

Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

§ 3. Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires de l'immeuble sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 3.85, § 1er, alinéa 2 du Code civil ;

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

S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité ;

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

Il est rappelé conformément aux dispositions de l'article 3.87, §6 du Code civil, lorsque le règlement de copropriété met à charge de certains propriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

ARTICLE SOIXANTE-TROIS - Délibération écrite

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal (art. 3.87, §11 du Code civil)

ARTICLE SOIXANTE-QUATRE - Considérations pratiques

Lorsque **l'unanimité est requise**, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les copropriétaires de la copropriété, sous réserve des dispositions du §4 de l'article 3.88 du Code civil qui précisent que lorsque l'unanimité n'est pas atteinte, une nouvelle assemblée générale peut être réunie, lors de laquelle la décision pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.

Lorsqu'une **majorité spéciale** est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

Le **copropriétaire défaillant** est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent.

Le copropriétaire ou son mandataire **qui s'abstient** est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote.

Conformément à l'article 3.87, §8, alinéa 2 du Code civil « Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise »

ARTICLE SOIXANTE-CINQ – Procès-verbaux - Registre des décisions

Les délibérations de l'Assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits et compilés sur un registre spécial. Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

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

Le syndic consigne les décisions de l'assemblée générale dans un registre déposé au siège social de l'association des copropriétaires. Il les consigne dans les trente jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant, le cas échéant en vertu de l'article 3.87, § 1er, alinéa 2 du code civil, du droit de vote à l'assemblée générale, et aux autres syndics. Si l'un d'eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

Ce registre peut être consulté sans frais par tout intéressé, à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du syndic qui en a la garde, ainsi que des autres archives de gestion de l'immeuble.

Le registre des procès-verbaux fait seule foi en cas de désaccord. Il est sous la garde du syndic.

Un copropriétaire peut à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires (article 3.96 du Code civil).

ARTICLE SOIXANTE-SIX – Opposabilité – Information (art. 3.93 du Code civil).

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption.

Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription à la Conservation des Hypothèques :

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

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

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale, adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre. Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui est faite conformément à l'alinéa 2, 2° et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

CHAPITRE II – **NOMINATION – POUVOIRS – REVOCATION DU SYNDIC**

SECTION I - NOMINATION

ARTICLE SOIXANTE-SEPT – Nomination, durée du mandat et pouvoirs du syndic

Le syndic est nommé par l'assemblée générale parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

Si le syndic est une société, l'assemblée générale désignera en outre le ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

Son mandat ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité. Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat. Si le syndic est un professionnel, il devra obligatoirement être inscrit à l'Institut Professionnel des agents immobiliers (IPI).

Le double quorum acquis, les candidatures sont soumises au vote. L'élection a lieu à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents et représentés.

En cas de non-accord sur la nomination d'un syndic, soit on demande au syndic sortant de rester en fonction jusqu'à la nomination de son successeur, soit pour éviter une carence de gérance, le(s) copropriétaire(s) le(s) plus diligent(s) peut(vent) saisir le Juge de paix en vue de désigner un syndic judiciaire (Article 3.89, §1^{er} du Code civil).

ARTICLE SOIXANTE-HUIT – Contrat de syndic – Publicité

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires figurent dans un contrat écrit. Ce contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale.

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours à dater de la prise de cours de la mission du syndic, de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège social. Le numéro d'entreprise doit figurer sur l'extrait si le syndic - ou la société - est inscrit à la Banque-Carrefour des Entreprises (BCE). Depuis l'Arrêté Royal du 15 mars 2017, les associations de copropriétaires doivent inscrire auprès de la Banque Carrefour des Entreprises (BCE) celui qui exerce la fonction du syndic.

Le syndic professionnel remplit la demande d'inscription et l'envoie à la banque de son choix. L'extrait doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés. L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

ARTICLE SOIXANTE-NEUF - Rémunération

Les relations du syndic avec l'assemblée doivent être reprises dans un écrit.

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré.

L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination.

Cette rémunération constitue une charge commune générale.

SECTION II - POUVOIRS

ARTICLE SEPTANTE – Attributions légales du syndic

Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation.

Il est notamment chargé : (voir art. 389 , §5 du Code civil)

- 1°** - d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;
 - 2°** - d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;
 - 3°** - d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires, conformément à l'article 3.86, § 3;
 - 4°** - de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée doit, à peine de nullité, être adressée au domicile ou, à défaut, à la résidence ou siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;
 - 5°** - de fournir le relevé des dettes visées à l'article 3.94, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;
 - 6°** - de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.
- La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;
- 7°** - 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 de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété ;
 - 8°** - 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 des copropriétaires ;
 - 9°** - de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé, relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale.
 - 10°** - de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi ;
 - 11°** - de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, §1er, 1°, c), une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;
 - 12°** - de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;

13° - de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;

14° - de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1er, alinéa 1er de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires ;

15° - de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi.

Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 3.86 § 3, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires.

16° - de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir dans les années à venir.

ARTICLE SEPTANTE ET UN – Missions usuelles du syndic

1) D'une mission de police intérieure.

Il doit assurer le maintien du bon ordre et de la tranquillité. Il pourra, dans ce but, édicter un règlement obligatoire pour les occupants de l'immeuble concernant l'utilisation des cages d'escaliers, les ascenseurs, l'éclairage, etc. ; il pourrait, 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.

Il doit notamment, sans que cette énumération soit limitative :

- a) Veiller au bon entretien du complexe : il en est notamment ainsi du nettoyage et du balayage de tous les halls, dégagements, escaliers, ascenseurs, passages, de façon générale, de tous les locaux communs, qu'ils soient ou non accessibles au public ; il veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun et procède de son chef à toutes réparations urgentes et exécute les travaux décidés par l'assemblée générale.
- b) Assurer le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage - ascenseurs - distribution d'eau chaude et froide - enlèvement des immondices - nettoyage des vitres et fenêtres des parties communes).

- c) 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 ne pourra être utilisé à des fins privées par les 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, aux frais et risques du copropriétaire intéressé.
- d) Procéder à toutes installations et aux aménagements nécessaires destinés à lui faciliter l'accomplissement de ses diverses missions et accroître la sécurité et le confort des occupants et usagers de l'immeuble, tels par exemple : installation d'une boîte aux lettres générale pour la levée du courrier, installation de bouches d'incendie, sorties de secours et extincteurs, placement de plaques indicatives lumineuses ou non renseignant l'emplacement de certains locaux même privés lorsqu'il le jugera nécessaire.
- e) Instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, faire rapport à l'assemblée générale qui décidera des mesures à prendre et, en cas d'urgence, prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires. Dans le cas où il viendrait à constater des manquements graves aux dispositions du règlement de copropriété de la part d'occupants de lots privatifs ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible ou à nuire aux autres occupants de l'immeuble, il en avisera par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes pour remédier à cette situation et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utile à la tranquillité et à la bonne gestion.
- f) Souscrire au nom des copropriétaires tous contrats d'assurance, en conformité avec ce qui est dit ci-après au chapitre « Assurances ».
- g) Assurer le paiement des dépenses communes et le recouvrement des recettes communes.
- h) Répartir entre tous les copropriétaires le montant des dépenses communes dans les proportions qui sont arrêtées ci-après.
- i) Le syndic engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions administratives et judiciaires relevant des parties communes.

ARTICLE SEPTANTE-DEUX – Les comptes de gestion

Les comptes de gestion du syndic sont présentés annuellement à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire. Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale sera clôturé en fin d'année comptable, dont la date sera fixée par décision prise en assemblée générale.

Le syndic devra communiquer **au moins un mois** avant la réunion de l'assemblée générale tous les comptes avec les pièces justificatives au commissaire aux comptes afin de lui permettre de dresser un rapport en faisant des propositions qu'il devra soumettre à l'assemblée générale.

Trimestriellement, le syndic enverra aux copropriétaires leur compte particulier, afin d'obtenir le remboursement des dépenses faites.

A cet effet, le syndic détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel en faisant état des provisions versées par chacun d'eux. Les copropriétaires signaleront au commissaire aux comptes et au syndic les erreurs qu'ils auraient constatées dans les comptes. Le syndic doit tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi.

SECTION III - REVOCATION

ARTICLE SEPTANTE-TROIS – Révocation – Délégation- Syndic provisoire

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic (art. 3.89, §7 du Code civil). Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées. Le juge peut également, à la requête d'un copropriétaire ou d'un tiers, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, lorsqu'il n'existe pas de syndic ou en cas d'empêchement ou de carence du syndic en place. Dans cette dernière hypothèse, le syndic devra être appelé à la cause. Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic désigné par jugement.

Conformément à l'article 3.89, §7 du Code civil, l'assemblée générale des copropriétaires peut, chaque fois qu'elle l'estime nécessaire, procéder à la désignation d'un syndic provisoire par une décision motivée, lorsque par exemple, il existe un conflit d'intérêt avec le syndic en place. Dans ce cas, le procès-verbal d'assemblée générale précisera la durée et l'étendue de la mission du syndic provisoire et la charge du coût de l'assurance professionnelle du syndic provisoire.

ARTICLE SEPTANTE-QUATRE - Responsabilité du syndic

Le syndic est seul responsable de sa gestion (art. 3.89, §5 du Code civil) et sa mise en cause pourra émaner soit de l'association ou soit d'un tiers.

Vis-à-vis de l'association, cette responsabilité devra être examinée et appliquée, notamment au regard des règles propres du mandat.

Vis-à-vis des tiers, sa responsabilité sera plus d'ordre extracontractuel.

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, le syndic ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

Il a la charge en outre d'assurer la gestion des fonds de l'association, de veiller au bon entretien général de tous les communs.

ARTICLE SEPTANTE-CINQ - Démission – Fin de sa mission

Sous réserve de ce qui a été convenu dans le contrat de syndic, le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil. Le syndic sera tenu de convoquer une assemblée générale extraordinaire à ses frais, si cette démission ne peut être actée à une assemblée générale ordinaire, afin d'assurer la continuité de la gérance de l'immeuble. Cette démission doit être notifiée par pli recommandé au conseil de copropriété, ou à défaut transmis au président de la dernière assemblée générale.

ARTICLE SEPTANTE-SIX - Syndic bénévole

Si le syndic est un des copropriétaires et qu'il n'est pas rémunéré, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures. Les émoluments du secrétaire sont fixés par l'assemblée générale. Une assurance sera contractée par l'association couvrant sa responsabilité.

CHAPITRE III - LE CONSEIL DE COPROPRIETE

ARTICLE SEPTANTE-SEPT – Création et composition du conseil de copropriété

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, composé de seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.90 du code civil.

Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.

Dans les immeubles ou groupe d'immeubles de moins de 20 lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété, composé de la même manière et chargé des mêmes missions qu'au paragraphe 1er.

L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

La composition du conseil de copropriété et ses règles de fonctionnement sont déterminées par l'assemblée générale.

Le conseil de copropriété est composé du président et de deux assesseurs.

Le syndic de l'immeuble assistera aux réunions du conseil de copropriété avec voix consultative.

Tout membre du conseil de copropriété empêché ou absent, peut donner, par écrit, par mail, à un mandataire de son choix, procuration pour le représenter aux réunions du conseil et y voter en son lieu et place. Ces mandataires agiront en lieu et place de leur mandant et sous la seule responsabilité de ce dernier, à l'égard des autres copropriétaires.

ARTICLE SEPTANTE-HUIT - Délibération

Le conseil de copropriété délibérera valablement si deux de ses membres sont présents.

Les décisions du conseil de copropriété seront toujours prises à la majorité absolue des voix des membres présents. En cas d'égalité, la voix du Président est prépondérante. Le syndic peut assister aux réunions du conseil de copropriété avec voix consultative seulement.

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 copropriétaires, au siège de l'association des copropriétaires. Lors de chaque assemblée générale, le conseil de copropriété fera rapport de sa mission devant celle-ci.

ARTICLE SEPTANTE-NEUF - Mission

Le conseil de copropriété, composé des seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution des missions du syndic, sans préjudice de la mission conférée au commissaire aux comptes (article 3.90 du Code civil).

Cette mission se caractérise par le suivi de la bonne gestion du syndic, et notamment de veiller à la bonne réalisation des travaux décidés par l'assemblée générale, soit décidés par le syndic en cas d'urgence et de grande nécessité.

Le conseil de copropriété veille à ce que la gestion soit faite de manière économique.

Dans le cadre de cette mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux-tiers des voix sous réserves des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale.

Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

CHAPITRE IV

COMMISSAIRE AUX COMPTES

SECTION III – LE(S) COMMISSAIRE(S) AUX COMPTES

ARTICLE QUATRE-VINGT - Le(s) commissaire(s) aux comptes - art. 3.91 du Code civil

Conformément aux dispositions de l'article 3.91 du Code civil, l'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur.

Le commissaire aux comptes est nommé par l'assemblée générale à la majorité absolue.

Si le commissaire aux comptes est un copropriétaire, il devra avoir des notions comptables lui permettant d'examiner le bilan comptable de la copropriété.

L'assemblée générale décidera s'il est rémunéré ou non, et fixera s'il échet sa rémunération.

Missions du commissaire aux comptes :

- Il devra s'assurer de l'existence d'une comptabilité conforme aux dispositions de l'article 3.89, §5, 15° du Code civil, reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 3.94, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires
- Que les dépenses correspondent aux décisions de l'assemblée générale.
- Que la répartition des charges et l'imputation des recettes soient conformes aux prescrits du règlement de copropriété.
- Il examinera les dépenses réparties et vérifiera si elles correspondent à une facture ou à une pièce comptable régulière. Il vérifiera les soldes des comptes du bilan approuvé. Le solde arriéré de copropriétaires défaillants, le solde des comptes fournisseurs.
- Le syndic devra communiquer au commissaire aux comptes semestriellement et au plus tard un mois avant la réunion de l'assemblée générale tous les documents comptables de l'année écoulée. Le mandat du commissaire sera de vérifier les comptes avec les pièces justificatives et il devra faire rapport à l'assemblée de sa mission en formulant s'il échet des propositions. Le commissaire aux comptes signalera aux membres du bureau les erreurs qu'il pourrait constater dans les comptes.
- Par un rapport écrit, il décrira succinctement la manière dont il a effectué son travail. Il certifiera (ou refusera) la comptabilité présentée et indiquera que les comptes de la copropriété ont été établis (ou non) avec sincérité et qu'ils donnent (ou non) une image correcte de la situation financière de la copropriété. S'il propose à l'assemblée de ne pas approuver les comptes, il devra motiver cette proposition.

L'assemblée générale peut toujours redéfinir la fréquence et l'ampleur de la mission du commissaire aux comptes. Si le commissaire aux comptes est un copropriétaire ou une tierce personne (non professionnelle), sa responsabilité civile sera assurée et les primes seront à la charge de l'association des copropriétaires.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS D'ORDRE INTERIEUR

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et pour leurs ayants droit.

Il pourra être modifié par l'assemblée générale et à la majorité des deux/tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les modifications devront figurer à leur date au livre des procès-verbaux des assemblées générales.

Publicité :

Conformément à l'article 3.92 de la loi du trente juin mil neuf cent nonante quatre :

1° Le règlement d'ordre intérieur est déposé, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

2° Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur, en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

3° Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

4° Les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires.

Ce registre peut également être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

5° Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

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

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

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

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au Juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

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

SECTION I – TRAVAUX – ENTRETIEN – ESTHETIQUE

ARTICLE QUATRE-VINGT-UN – Travaux et entretien

Les travaux de peinture aux façades, tant avant qu'arrière, y compris les châssis, garde-corps, volets, portes d'entrée et portes de garage (même s'il s'agit d'éléments privatifs) seront, dans l'intérêt général, exécutés suivant décision de l'assemblée générale des copropriétaires décidant à la majorité des deux/tiers des voix et sous la surveillance du syndic. Le coût en sera réparti entre les copropriétaires, au prorata du nombre de quotités dans les parties communes affectées aux parties privatives qu'ils possèdent dans l'immeuble.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque copropriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et d'entretien.

ARTICLE QUATRE-VINGT-DEUX – Aspect et esthétique

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux façades, sur les balcons, ainsi que sur les parapets des terrasses avant et arrière, ni enseigne ni réclame, ou autre objet.
Il ne peut être placé sur les terrasses des cuisines aucun objet dépassant le parapet de celles-ci.

SECTION II – ORDRE INTERIEUR

ARTICLE QUATRE-VINGT-TROIS – Usage des parties communes

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers, dégagements, l'accès au garage un, le passage et les cours devront être maintenus libres en tous temps, il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures et jouets d'enfants, et autres véhicules.

Les jeux des enfants sont interdits dans les cours et le passage.

Les tapis et les carpettes ne peuvent être battus, ni secoués dans l'immeuble, ni sur les parapets, ni des terrasses avant et arrière ; il sera fait usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Les tapis et carpettes et literies peuvent être battus et nettoyés dans la cour commune, avec l'accord du syndic.

Ne pas faire sécher du linge sur la terrasse avant, ni au-dessus de la balustrade de la terrasse arrière.

Il ne peut être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage tels que brossages de tapis, literies, habits, meubles, cirages de chaussures, etc...

ARTICLE QUATRE-VINGT-QUATRE – Animaux

Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants ne pourront avoir des chiens, des chats et oiseaux qu'après autorisation écrite du syndic et à titre de tolérance. Si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble, par bruit, odeur ou autrement, l'autorisation serait retirée et à défaut l'assemblée générale pourrait ordonner, **à la majorité absolue** des votants de retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision du syndic ou de l'assemblée, il serait astreint d'office au paiement d'une somme de cent francs par jour de retard, à partir de la signification de la décision par lettre recommandée, et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée à prendre **à la majorité des deux tiers (2/3)** des votants et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société Protectrice des animaux.

ARTICLE QUATRE-VINGT-CINQ – Emménagement et déménagement - Dégâts

Interdiction d'utilisation des ascenseurs pour les déménagements/emménagements de mobilier lourd ou encombrant. Leur manutention ne pourra se faire que via un élévateur extérieur. Il convient en outre de s'assurer de la bonne protection des ascenseurs/cages d'escalier et hall d'entrée pour la manutention de mobilier plus léger, d'outils ou matériaux divers, et prendre la précaution d'enlever les paillasons pour éviter leur dégradation. Les replacer ensuite.

ARTICLE QUATRE-VINGT-SIX – Matières dangereuses et insalubres

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

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt doivent supporter seuls les frais supplémentaires en résultant, dont les primes d'assurances complémentaires contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés par l'aggravation des risques.

ARTICLE QUATRE-VINGT-SEPT – Interdiction

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée de gaz en caoutchouc, ou autres matières sujettes à rupture sous la pression du gaz. Ces tuyaux doivent être rigides et métalliques, et répondre aux normes prévues pour le gaz naturel.

ARTICLE QUATRE-VINGT-HUIT – Déchets ménagers

Les déchets ménagers sont évacués par les services de voirie de Bruxelles-Capitale (voir calendrier des collectes).

Les sacs conformes à la législation peuvent être déposés devant l'immeuble avant 18h le jour d'enlèvement prévu par Bruxelles-Propreté.

Les quantités importantes de journaux ou revues peuvent être regroupés en paquets ficelés.

Les objets en verre doivent être déposés dans les bulles à verre mises à disposition sur la voirie.

Tous autres objets encombrants (meubles, matelas, valises, électro-ménager) qui ne sont pas évacués par la voirie, peuvent être déposés une fois par an dans des centres de ramassage organisés par Bruxelles-Capitale pour lesquels un avis est déposé dans les boîtes aux lettres ; à défaut, il faut s'adresser à la déchetterie.

En attendant l'évacuation, ces objets ou meubles doivent être conservés dans des zones privatives (cave, garage...) et ne pas encombrer les zones communes.

Le dépôt de quelque objet que ce soit dans les communs de l'immeuble est interdit, tout comme d'utiliser les paliers comme débarras.

Certains déchets solides (emballages divers en alu, p.ex.) ne peuvent pas être évacués par les W.C.

Il est interdit de déverser des graisses ou des huiles dans les conduits d'évacuation des eaux, ou tout objet susceptible d'empêcher le bon fonctionnement des égouts.

SECTION III – MORALITE ET TRANQUILLITE

ARTICLE QUATRE-VINGT-NEUF – Mode d'occupation

Les copropriétaires, les locataires, leur personnel et autres occupants de l'immeuble, devront toujours y habiter bourgeoisement et en jouir suivant la notion juridique du bon père de famille.

Ils doivent veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service, de leurs locataires et visiteurs.

Le personnel ne pourra recevoir aucune visite dans les chambres de réserve.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal, en particulier entre 22 heures et sept heures du matin (règlement de police).

L'emploi d'instruments de musique, postes de radio, appareils de télévision et chaînes hi-fi est autorisé ; toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommodent les occupants de l'immeuble.

Il est recommandé de diminuer le bruit (TV et radio) après 22h et de veiller à fermer sans bruit les portes des appartements.

En cas d'organisation d'une fête ou réception bruyante réunissant plusieurs personnes (1 ou 2 fois par an), il est demandé d'en informer 8 jours d'avance les occupants de l'immeuble par voie de courrier ou affichage dans l'ascenseur.

S'il est fait dans l'immeuble 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 pourra être installé dans les appartements et locaux privatifs, à l'exception de petits moteurs actionnant des appareils ménagers.

ARTICLE NONANTE – Destination des locaux

Il ne peut être exercé dans l'immeuble aucun commerce.

Les locaux pourront être affectés à l'exercice d'une profession libérale.

Les médecins ne sont admis à exercer leur profession dans l'immeuble que s'ils ne sont pas spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes et à la condition de ne pas nuire à la tranquillité ou à l'hygiène de l'immeuble.

Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires d'appartements de l'immeuble ; elles ne pourront être louées qu'à des occupants de l'immeuble, propriétaires ou locataires.

Les propriétaires peuvent échanger entre eux leurs caves et les aliéner entre eux, mais cette opération devra nécessairement être actée par un acte notarié.

ARTICLE NONANTE-UN – Location

Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic à chaque changement de locataire.

Les baux contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble bourgeoisement, en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande de l'assemblée générale.

En cas de location, le preneur devra faire assurer contre l'incendie et contre les dégâts des eaux, son mobilier, les risques locatifs et le recours des voisins, tels qu'ils sont définis par les articles 1733 et 1734 du Code Civil, par une compagnie notoirement solvable, et justifier au bailleur, tant de la police d'assurance que du paiement des primes annuelles, à toute réquisition de sa part.

Le premier déclarera renoncer à tous recours contre le bailleur en cas d'incendie, d'accidents ou pour tous autres motifs quels qu'ils soient et notamment du chef des articles 1733 et 1721 du Code Civil. Il informera sa compagnie d'assurance "incendie" de ce renon en lui enjoignant d'en donner expressément acte au bailleur.

ARTICLE NONANTE-DEUX – Publicité

Il est interdit, sans autorisation de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur l'immeuble, d'apposer aucune inscription aux fenêtres et balcons, sur la porte et sur les murs extérieurs de la maison, ni dans les escaliers, vestibule, cour et passages communs. Sont seuls autorisés la plaque de chaque propriétaire, ainsi que l'apposition d'une affichette de maximum trente centimètres sur quarante, aux fenêtres pour la location ou la vente éventuelle d'appartements.

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE NONANTE-TROIS – Litige

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble, concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige. Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant le conseil de copropriété et si besoin en est, devant l'assemblée générale, en degré de conciliation, Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé. Si le désaccord subsiste, il sera porté, s'il échet, devant le juge compétent.

ARTICLE NONANTE-QUATRE – Renvoi au Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 3.78 à 3.100 du Code civil. Les dispositions statutaires ou les dispositions du règlement d'ordre intérieur non-conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacé par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

WIJZIGENDE BASISAKTE
van de
RESIDENTIE "MAGISTRAT"

HET JAAR TWEEDUIZEND EN ZES.

Op negenentwintig november.

Voor Ons, Jean-Luc **INDEKEU**, Notaris verblijvende te Brussel

ZIJN VERSCHENEN

I. TER ENER ZIJDE

De Naamloze Vennootschap "**COFYNA**" met maatschappelijke zetel te 9820 Merelbeke, Hundelgemsesteenweg 59, ingeschreven in het handelsregister van Gent onder het nummer 29128 en onderworpen aan de Belasting over de Toegevoegde Waarde onder het nummer BE 861.142.739.

Opgericht volgens akte verleden voor Notaris Benedikt van der Vorst, te Brussel op negentien juni tweeduizend en drie, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad op twee juli daarna onder het nummer 20030702-074576.

Hier vertegenwoordigd door:

De Heer Axel **BOEDTS**, bestuurder van vennootschappen, wonende te 1030 Brussel, Gustave Latinislaan, 40 (identiteitskaart nummer 085 0264664 09).

Volgens volmacht ingelast in de basisakte met reglement van eigendom, zijnde de statuten van de Residentie "MAGISTRAT", opgesteld door Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, op zeven mei twee duizend en vier, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brussel op één september daarna, onder referte 48-T-01/09/2004-6695 en op het vijfde hypotheekkantoor te Brussel op dertig juli daarna, onder referte 051-T-30/07/04-08857.

OORSPRONKELIJKE VOLLE EIGENAAR VAN DE HIERNA
BESCHREVEN GROND EN OORSPRONKELIJKE EIGENAAR VAN AL

DE GEBOUWEN IN OPRICHTING EROP

STAD BRUSSEL - ZEVENDE AFDELING en GEMEENTE ELSENE - ZEVENDE AFDELING

Een appartementsgebouw in oprichting genaamd **Residentie "MAGISTRAT"**, gelegen aan de Wethouderstraat 5, op en met grond gekadaastreerd volgens titel en ingevolge recente kadastrale uittreksels onder Brussel sectie G nummer 131/R, voor een oppervlakte van negentien aren éénenveertig centiaren (19a 41ca), en onder Elsene sectie B nummer 226/Z/6 voor een oppervlakte van acht aren tweeëndertig centiaren (8a 32ca), dus in totaal groot volgens kadaster zevenentwintig aren drieënzeventig centiaren (27a 73ca).

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Dienaangaande werd Ons verklaard wat volgt:

Het voorbeschreven onroerend goed behoort toe aan de Naamloze Vennootschap "COFYNA", als volgt:

- de grond, om het aangekocht te hebben van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "PROVYSA", te Merelbeke, ingevolge akte verleden voor notaris Benedikt van der Vorst, te Brussel, op negen juli tweeduizend en drie, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brussel op veertien juli daarna onder referte 48-T-14/07/2003-04699 en op het vijfde hypotheekkantoor te Brussel op éénendertig juli daarna onder referte 51-T-31072003-08171.

- de gebouwen, om ze op haar kosten op te richten.

Voorschreven goed behoorde toe aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "PROVYSA", voornoemd, om het aangekocht te hebben van de naamloze vennootschap "IMMO INVEST LIEVENS", te Ternat, ingevolge akte verleden voor Notarissen Benedikt van der Vorst, voornoemd, en André De Ryck, te Asse, op negen juli tweeduizend en drie, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brussel op veertien juli daarna onder referte 48-T-14/07/2003-04698 en op het vijfde hypotheekkantoor te Brussel op éénendertig juli daarna onder referte 51-T-31072003-08170.

Voornoemde vennootschap "IMMO INVEST LIEVENS" was er eigenares van, om het aangekocht te hebben in een openbare verkoop van de BELGISCHE STAAT, ingevolge akte van definitieve toewijzing verleden voor de Heer Emile Beeckmans, Commissaris bij het Eerste Comité tot Aankoop te Brussel op vierentwintig oktober negentienhonderd zesennegentig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brussel op achttien juli negentienhonderd zevenennegentig, boek 7.970 nummer 5, en op het vijfde hypotheekkantoor te Brussel op twaalf maart negentienhonderd zevenennegentig, boek 9.601 nummer 4.

Dit goed werd, samen met andere goederen, aangekocht door de BELGISCHE STAAT, ingevolge akte verleden door de Heer Oscar Denoye, Commissaris bij het Aankoopcomité van Onroerende Goederen, te Brussel, op vijftien december negentienhonderd vierenvijftig.

II. TER TWEEDE ZIJDE

De eigenaars van de tot nu toe verkochte privatieven in de Residentie "MAGISTRAT", telkens beschreven zoals in hun hierna vermelde aankoopakte, en met telkens de eraan toebedeelde aandelen in zelfde boven beschreven grond, met name :

1°) a) De burgerlijke vennootschap onder de vorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "**HENDRIK DE PUYDT - MEDISCHE ANALYSES**", waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 9000 Gent, Prinsenhofplein 9. Ingeschreven in het rechtspersonen-register van de Kruispuntbank van Ondernemingen te Gent onder nummer 0474.537.262 en N.N. 474.537.262.

Opgericht volgens akte verleden voor Meester Ignace Daelman, Notaris te Laarne, op twintig maart tweeduizend en één, gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van veertien april daarna onder nummer 20010414-533.

De statuten werden gewijzigd volgens proces-verbaal van buitengewone algemene vergadering der aandeelhouders, opgemaakt door notaris Daelman, voornoemd, op vijftien juni tweeduizend en vier, gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van negenentwintig juni daarna onder nummer

04095815.

b) De Heer **DE PUYDT Hendrik Victor Clara**, klinisch bioloog, Nationaal Nummer 580505 207-23 en Identiteitskaart nummer 278-0602503-18, geboren te Gent op vijf mei negentienhonderd achteenvijftig, ongehuwd, wonende te 9000 Gent, Prinsenhofplein 9, zich solidair borgstellend voor de verplichtingen van de BVBA "HENDRIK DE PUYDT - MEDISCHE ANALYSES".

Eigenaars van respectievelijk het vruchtgebruik voor zeventien jaar en de naakte eigendom van volgende goederen in de Residentie "MAGISTRAT"

1. Het appartement 2 F gelegen op tweede verdieping, omvattende:

- in privatieve en exclusieve eigendom :

Inkomhall, water-closet, dressing, zit- en eethoek met terras met berging, keuken met berging, drie slaapkamers, douchecel, badkamer en in de ondergrondse verdieping **kelder nummer 9 (niv. -1)**.

- in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

232/10.000sten in de gemene delen waaronder de grond.

2. De autostandplaats nummer 11 gelegen in de ondergrondse verdieping (niv. -1), omvattende:

- in privatieve en exclusieve eigendom :

de eigenlijke staanplaats.

- in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Vijfentwintig/tienduizendsten (25/10.000ste)n in de gemene delen waaronder de grond.

Om ze aangekocht te hebben volgens akte verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, met tussenkomst van Meester Ignace DAELMAN, Notaris te Laarne, op achtentwintig oktober tweeduizend en vier, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 48-T-07/01/05-152 en op het vijfde Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 51-T-09/01/05-113.

2°) a) De burgerlijke vennootschap onder de vorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "**Dr. JOSEE SEGERS** -

ANESTHESIE", waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 8020 Oostkamp, Bosdreef 13.

Ingeschreven in het rechtspersonenregister van de Kruispuntbank van Ondernemingen te Brugge onder nummer 0456.561.182.

Opgericht volgens akte verleden voor notaris Jean-Pierre Demeyer, te Brugge, op één december negentienhonderd vijfennegentig, gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van vijftien december daarna onder nummer 1995-12-15/234.

De statuten werden gewijzigd volgens proces-verbaal van buitengewone algemene vergadering der aandeelhouders, opgemaakt door notaris Jean-Pierre Demeyer, voornoemd, op negenentwintig december negentienhonderd achtennegentig, gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van drieëntwintig januari negentienhonderd negenennegentig onder nummer 990123-401.

b) De Heer **PROOT Luc Marie Gerard**, dokter-chirurg, Nationaal Nummer 460815 021-66 en Identiteitskaart nummer 187-0043645-45, geboren te Oostende op vijftien augustus negentienhonderd zesenvieftig, en zijn echtgenote Mevrouw **SEGBERS Josephina Alphonsina Paulina Maria**, dokter-anesthesiste, NN 471118 278-52 en I.K. nr. 187-0037950-73, geboren te Baarle-Hertog op achttien november negentienhonderd zevenenvieftig, samenwonende te 8020 Oostkamp, Bosdreef 13,

Gehuwd onder het stelsel van scheiding van goederen ingevolge huwelijkscontract verleden voor notaris Alfons Mercelis, te Merksplas, in datum van tweeëntwintig juli negentienhonderd éenenzeventig, niet gewijzigd tot op heden.

Eigenaars van respectievelijk het vruchtgebruik voor zevenentwintig jaar en de naakte eigendom van volgende goederen in de Residentie "MAGISTRAT"

1. Het appartement 1 B gelegen op de eerste verdieping, omvattende:

- in privatieve en exclusieve eigendom :

Inkomhall, water-closet, zit- en eethoek, keuken met berging, slaapkamer 1, slaapkamer 2, groot terras achteraan, douchecel, badkamer en in

de ondergrondse verdieping **kelder nummer 3 (niv. -1).**

- in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Honderd vijfenzeventig/tienduizendsten (175/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

2. De autostandplaats nummer 5 gelegen in de ondergrondse verdieping (niv. -1), omvattende:

- in privatieve en exclusieve eigendom :

de eigenlijke staanplaats.

- in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Vijfentwintig/tienduizendsten (25/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Om ze aangekocht te hebben volgens akte verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, met tussenkomst van Meester Bernard D'HOORE, Notaris te Beernem, op tien november tweeduizend en vier, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 48-T-12/01/05-312 en op het vijfde Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 51-T-12/01/05-374.

3°) De Heer **MIDDEL Paul Antonius**, paspoort nummer BA 0204791, geboren te Eindhoven op dertig maart negentienhonderd vijfenzeestig, van Nederlandse nationaliteit, en zijn echtgenote Mevrouw **FARES Aziza**, paspoort nr. EC 270165, geboren te Berrechid (Marokko) op zesentwintig februari negentienhonderd negenenvijftig, van Belgische nationaliteit, samenwonende te Jumeirah 2, 53 A street - villa 13-16, PO Box 7262 te Dubai.

Gehuwd te Bergen-Op-Zoom op veertien juli negentienhonderd tweeënnegentig zonder hun huwelijk te laten zijn voorafgegaan door een huwelijkscontract.

Eigenaars van volgende goederen in de Residentie "MAGISTRAT"

1. Het appartement 3 D gelegen op derde verdieping, omvattende:

- in privatieve en exclusieve eigendom :

Inkomhall, water-closet, zit- en eethoek met terras, keuken met berging, twee slaapkamers met groot terras en waarvan één slaapkamer met dressing,

douchecel, badkamer en in de ondergrondse verdieping **kelder nummer 7 (niv. -1).**

- in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Honderd vierennegentig/tienduizendsten (194/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

2. De autostandplaats nummer 19 gelegen in de ondergrondse verdieping (niv. -1), omvattende:

- in privatieve en exclusieve eigendom :

de eigenlijke staanplaats.

- in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Vijfentwintig/tienduizendsten (25/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Om ze aangekocht te hebben volgens akte verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, en Meester Katrin ROGGEMAN, Geassocieerde Notaris te Brussel, op dertien januari tweeduizend en vijf, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 48-T-04/02/05-1073 en op het vijfde Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 51-T-16/02/05-1830.

4°) De Heer **BUS Jacobus Cornelis Petrus**, identiteitskaart nummer P1086482, geboren te Hillegom (Nederland) op twee januari negentienhonderd zevenenveertig, van Nederlandse nationaliteit, en zijn echtgenote Mevrouw **VAN EDEN Beatrijs**, identiteitskaart nr. P1086507, geboren te Voorburg (Nederland) op zestien maart negentienhonderd vijfenveertig, van Nederlandse nationaliteit, samenwonende te Overijse, Haaglaan 5.

Gehuwd te Amsterdam op zeven mei negentienhonderd negenenzestig zonder hun huwelijk te laten zijn voorafgegaan door een huwelijkscontract.

Eigenaars van volgende goederen in de Residentie "MAGISTRAT"

1. Het appartement 7F (in de oorspronkelijke basisakte verkeerdelijk 7A genaamd), gelegen op de zevende verdieping, omvattende:

Inkomhall, zit- en eethoek met terras, water-closet, keuken met berging, nachthall, drie slaapkamers waarvan één met dressing, badkamer en douchecel,

met in de ondergrondse verdieping, niveau -2, **kelder nummer 30**.

- in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Driehonderd zeventig/tienduizendsten (370/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

2. De autostandplaats nummer 17 gelegen in de ondergrondse verdieping (niv. -1) met de hiervan afhangende kelder nummer 12 op, omvattende :

- in privatieve en exclusieve eigendom :

de eigenlijke staanplaats.

- in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Vijfentwintig/tienduizendsten (25/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Om ze aangekocht te hebben volgens akte verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, en Meester Michel CORNELIS, Notaris te Brussel, op veertien februari tweeduizend en vijf, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 48-T-22/04/05-3235 en op het vijfde Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 51-T-31/03/05-3653.

5°) De Heer **HUBEAU Jean-Michel Franz Marie**, identiteitskaart nummer 014 0031629 04, nationaal nummer 550106 441-86 geboren te Mortsel op zes januari negentienhonderd vijfenvijftig, ongehuwd, van Belgische nationaliteit, wonende te Kontich, Nachtegaalstraat 85.

Eigenaar van volgende goederen in de Residentie "MAGISTRAT"

1. Het appartement 2 B gelegen op de tweede verdieping, omvattende:

- in privatieve en exclusieve eigendom :

- Inkomhall, water-closet, zit- en eethoek met terras, keuken met berging, twee slaapkamers waarvan één met terras, douchecel, badkamer.

- in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Honderd vijfenzeventig/tienduizendsten (175/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

2. De garagebox nummer 8 gelegen in de ondergrondse verdieping (niv. -1) en bijhorende kelder conform de basisakte, omvattende:

- in privatieve en exclusieve eigendom :

De eigenlijke garagebox en kelder.

- in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Vijfentwintig/tienduizendsten (25/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Om ze aangekocht te hebben volgens akte verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, met tussenkomst van Meester Johan KIEBOOMS, Notaris te Antwerpen, op veertien februari tweeduizend en vijf, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 48-T-22/04/05-3234 en op het vijfde Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 51-T-31/03/05-3654.

6°) Mevrouw **ZARAÏAH Lynn**, geboren te Londen (Groot-Brittannië), op negentien juni negentienhonderd zestig, van Britse nationaliteit, internationaal paspoortnummer 029308722, echtgenote van de Heer Morby, verblijvende te Brussel (1050), Louizalaan 129 A, en gedomicilieerd Cedars Bagshot Road, te Chobham Surrey (Engeland).

Gehuwd onder het Britse wettelijk stelsel van de zuivere scheiding van goederen, bij gebreke aan huwelijkscontract, ongewijzigd stelsel, volgens verklaring.

Eigenaar van volgende goederen in de Residentie "MAGISTRAT"

A. De appartementen **4C en 4D** gelegen op de **vierde verdieping**, te weten:

1. Het appartement 4C, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

Inkomhall, water-closet, zit- en eethoek met terras, keuken met berging, drie slaapkamers waarvan twee met terras, doucheceel, badkamer.

b) in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Tweehonderd éénendertig/tienduizendsten (231/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

2. Het appartement 4D, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

Inkomhall, water-closet, zit- en eethoek met terras, keuken met berging, twee slaapkamers met groot terras en waarvan één slaapkamer met dressing, douchecel, badkamer,

b) in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Tweehonderd/tienduizendsten (200/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

B. De kelders nummers 12 en 39 gelegen op niveau min één (-1), omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

de eigenlijke kelder met haar deur.

b) in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

aan de kelder worden geen onverdeelde quotiteiten toebedeeld.

C. De autostaanplaatsen nummers twintig (20) en negentien (19) op niveau min één (-1), omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

De eigenlijke autostaanplaatsen.

b) in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Vijfentwintig/tienduizendsten (25/10.000sten) per autostaanplaats, zijnde samen vijftig/tienduizendsten (50/10.000 sten), in de gemene delen waaronder de grond.

Om ze aangekocht te hebben volgens akte verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, en Meester Pierre DE DONCKER, Notaris te Brussel, op drieëntwintig maart tweeduizend en vijf, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 48-T-26/05/05-4090 en op het vijfde Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 51-T-20/05/05-5573,

Welke akte volgende bedingen inhoudt:

"Remarque étant faite :

1) que selon le croquis (II) ci-annexé, ces emplacements de parking portent les numéros 22 et 23, conformément à l'acte de base,

2) les caves dont question ci-avant sont reprises sous teinte jaune, la

cave 12 étant telle que décrite audit acte de base, et la cave 39 correspondant au local rattaché aux emplacements de parking vendus aux présentes"

7°) De Heer **DONG Shaobo**, geboren te Wenzhou Zhejiang (China), op drieëntwintig februari negentienhonderd zeventig (NN 700223 467 36) en zijn echtgenote, Mevrouw **XU Mingli**, geboren te Zhejiang (China), op veertien januari negentienhonderd drieënzeventig (NN 73011431430, samen wonende te 1000 Brussel, Tenboschstraat, 24.

Gehuwd in China, onder het stelsel van gemeenschap van goederen. Stelsel ongewijzigd, zoals verklaard.

Eigenaars van volgende goederen in de Residentie "MAGISTRAT"

Op het gelijkvloers :

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

Een BUREAU – HANDEL A , omvattende :
de eigenlijke bureau met een wc .

b) in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

zevenenzestig/tienduizendsten (67/10.000sten) in de gemene delen

In de ondergrondse verdieping min één (-1) :

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

de kelder nummer 4.

b) in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

aan de kelder worden geen onverdeelde quotiteiten toebedeeld.

Om ze aangekocht te hebben volgens akte verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, op één april tweeduizend en vijf, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 48-T-26/05/05-4091 en op het vijfde Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 51-T-20/05/05-5575.

8°) De Heer **MAHIEU Marc Florent**, nationaal nummer 631210-257.74, geboren te Veurne op tien december negentienhonderd drieënzeestig, van Belgische nationaliteit en zijn echtgenote Mevrouw **NOYEZ Nancy Martha Elisabeth**, nationaal nummer 690812-216.56, geboren te Roeselare op twaalf augustus negentienhonderd negenenzeestig, van belgische nationaliteit,

samenwonende te Komen-Waasten, rue des Rubaniers, 2.

Gehuwd te Wervik op vijftien oktober negentienhonderd drieënnegentig onder het wettelijk stelsel bij gebrek aan huwelijkscontract, welk stelsel gewijzigd werd in het stelsel van scheiding van goederen ingevolge huwelijkscontract verleden voor Meester Eric Himpe, Notaris te Ieper, op drieëntwintig juni negentienhonderd vijfennegentig, gehomologeerd door de rechtbank van eerste aanleg te Ieper op éénendertig oktober daarna, welk stelsel tot op heden niet meer gewijzigd werd.

Eigenaars van volgende goederen in de Residentie "MAGISTRAT"

1. Het APPARTEMENT 3B, gelegen op de derde verdieping, omvattende:

a) in exclusieve en privatieve eigendom

inkomhall, water-closet, zit- en eethoek met terras, keuken met berging, twee slaapkamers waarvan één met terras, douchecel, badkamer.

b) in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Honderd vijfenzeventig / tienduizendsten (175/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

2. De autostandplaats nummer P 7 gelegen in de ondergrondse verdieping (niv. - 1) en kelder nummer 6 omvattende

- in privatieve en exclusieve eigendom

de autostandplaats

- in gedwongen onverdeeldheid en medeëigendom

Vijfentwintig/tienduizendsten (25/10.000sten) van de gemeenschappelijke delen wat de autostandplaats betreft, met deze opmerking dat er aan voornoemde kelder geen onverdeelde quotiteiten toebedeeld worden.

Om ze aangekocht te hebben volgens akte verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, met tussenkomst van Notaris Eric HIMPE, voornoemd, op éénentwintig april tweeduizend en vijf, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 48-T-09/06/05-4498 en op het vijfde Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 51-T-24/05/05-5696.

9°) De Heer **GILLAIN Philippe Henri Paul**, nationaal nummer 420119-321-95, geboren te Dinant, op negentien januari negentienhonderd tweeënveertig, en zijn echtgenote Mevrouw **MUNOZ CORPAS Dolorès**, nationaal nummer 450421-422-18, geboren te Cordoba (Spanje), op éénentwintig april negentienhonderd vijfenveertig, samen gedomicilieerd te 5100 Wépion, Domaine de l'Espinette, 3.

Gehuwd onder het stelsel van de zuivere scheiding van goederen volgens hun huwelijkscontract verleden voor Notaris Lefèvre, te Parijs zeventiende arrondissement (Frankrijk), op vijftwintig september negentienhonderd achtenzestig, stelsel ongewijzigd zoals zij verklaren.

Eigenaars van de volgende goederen in de Residentie "MAGISTRAT"

A. Het appartement genaamd OC op het gelijkvloers, omvattende:

a) in exclusieve en privatieve eigendom

Inkomhall, water-closet, berging, zit- en eethoek, keuken, één slaapkamer, badkamer, een terras, alsook een tuin nog af te bakenen door de verkoper

b) in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Honderd tweeënzestig/tienduizendsten (162/10.000sten) van de gemene delen waaronder de grond.

2. De kelder nummer 2 gelegen in de ondergrondse verdieping (niv. - 1), omvattende:

a) in exclusieve en privatieve eigendom

De eigenlijke kelder met haar deur

b) in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

aan de kelder worden geen onverdeelde quotiteiten toebedeeld.

3. De autostandplaats nummer P twaalf (P12) gelegen in de ondergrondse verdieping min één (-1), omvattende:

a) in exclusieve en privatieve eigendom

De eigenlijke autostandplaats.

b) in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Vijftwintig/tienduizendsten (25/10.000 sten) in de gemene delen

waaronder de grond.

Om ze aangekocht te hebben volgens akte verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, met tussenkomst van Meester Dominic BEQUET, Notaris te Profondeville, op negenentwintig april tweeduizend en vijf, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 48-T-09/06/05-4497 en op het vijfde Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 51-T-24/05/05-5697.

10°) De Heer **VAN HAVER Geert Remi Jozef**, nationaal nummer 57 05 07 083-66, geboren te Aalst op zeven mei negentienhonderd zevenenvijftig en zijn echtgenote Mevrouw **WILS Anne-Marie Ignace Emilie**, nationaal nummer 56.12.10 296-82, geboren te Bornem op tien december negentienhonderd zesenvijftig, samenwonende te 9870 Zulte, Meiweg, 8A.

Gehuwd onder het wettelijk stelsel bij gebrek aan voorafgaandelijk verleden huwelijkscontract, welk stelsel tot op heden niet gewijzigd werd, aldus verklaard.

Eigenaars van de volgende goederen in de Residentie "MAGISTRAT"

1. Het APPARTEMENT 3E gelegen op de derde verdieping, omvattende:

in exclusieve en privatieve eigendom :

inkomhall, water-closet, zit- en eethoek met terras, keuken met terras en berging, twee slaapkamers waarvan één met terras, douchecel, badkamer.

- in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

honderd en zevenennegentig/tienduizensten (197/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

2. De garage : dertien (13) (box) en kelder nummer 1

- in privatieve en exclusieve eigendom

de garage nummer 13 en kelder nummer 1.

- in gedwongen onverdeeldheid en medeëigendom

vijfentwintig/tienduizendsten (25/10.000sten) van de gemeenschappelijke delen van de Residentie MAGISTRAT waaronder de grond.

Om ze aangekocht te hebben volgens akte verleden voor Notaris Jean-

Luc Indekeu, voornoemd, en Meester Gérard Indekeu, Notaris te Brussel, op zeventien juni tweeduizend en vijf, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 48-T-04/08/05-6130 en op het vijfde Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 51-T-12/07/05-8159.

11°) Mevrouw **PÄLÄ Outi Riitta**, uit het echt gescheiden, geboren te Helsinki (Finland), op éénentwintig augustus negentienhonderd zevenenvijftig, identiteitskaart nummer P1212623, gedomiciëerd te 1050 Brussel, Notarisstraat 92.

Eigenaar van de volgende goederen in de Residentie "MAGISTRAT"

1. Het appartement 2D gelegen op de tweede verdieping,
omvattende:

a) in privative en exclusieve eigendom

Inkomhall, water-closet, zit- en eethoek met terras, keuken met berging, twee slaapkamers met groot terras waarvan één slaapkamer met dressing, douchecel, badkamer.

b) in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Honderd viereennegentig/tienduizendsten (194/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

2. De kelder nummer acht (8) gelegen in de ondergrondse verdieping
min één (-1),

a) in privative en exclusieve eigendom

De eigenlijke kelder.

b) in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

aan de kelder worden geen onverdeelde quotiteiten toebedeeld.

3. De garage box nummer twintig (n° 20) gelegen in de ondergrondse
verdieping min één (-1), omvattende:

a) in privative en exclusieve eigendom

De eigenlijke garage met de deur.

b) in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

vijfentwintig/tienduizendsten (25/10.000sten) in de gemene delen
waaronder de grond.

Om ze aangekocht te hebben volgens akte verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, en Meester Guy SOINNE, Notaris te Brussel, op zes juli tweeduizend en vijf, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 48-T-28/08/05-6728 en op het vijfde Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 51-T-29/07/05-08198.

12°) De Heer **VAN DUFFEL Marc August Antoinette Karel**, huisarts, nationaal nummer 630916 049 81 en identiteitskaart nummer 486 0064333 01, geboren te Turnhout op zestien september negentienhonderd drieënzestig en zijn echtgenote Mevrouw **HENDRICKX Hilde Philomena Jozef**, nationaal nummer 630504 246 22 en identiteitskaart nummer 486 0050662 07, zelfstandige, geboren te Neerpelt op vier mei negentienhonderd drieënzestig, samenwonende te 3920 Lommel, Hoevenstraat 55.

Gehuwd te Neerpelt op acht juli negentienhonderd achtentachtig onder het stelsel van de scheiding van goederen volgens huwelijkscontract verleden voor Meester Peter BERBEN, notaris te Neerpelt, op negenentwintig juni negentienhonderd achtentachtig, welk stelsel volgens verklaring tot op heden niet gewijzigd werd.

Eigenaars van de volgende goederen in de Residentie "MAGISTRAT"

1. a) **Het APPARTEMENT 3A** gelegen op de derde verdieping, omvattende :

in privatieve en exclusieve eigendom :

Inkomhall, water-closet, zit- en eethoek met terras, keuken met berging, drie slaapkamers, douchecel, badkamer.

in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Tweehonderd dertien/tienduizenden (213/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

b). **De autostaanplaats 37 en kelder 20**, op niveau - 2

- in privatieve en exclusieve eigendom

de autostaanplaats nummer 37 en kelder nummer 20.

- in gedwongen onverdeeldheid en medeëigendom

vijfentwintig/tienduizenden (25/10.000sten) van de gemeenschappelijke

delen van de Residentie MAGISTRAT waaronder de grond.

Om ze aangekocht te hebben volgens akte verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, met tussenkomst van Meester Ghislain EERDEKENS, Notaris te Neerpelt, op zevenentwintig september tweeduizend en vijf, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 48-T-20/10/05-8212 en op het vijfde Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 51-T-13/10/05-12265.

13°) a) De Heer **CAPPAERT Erwin Carolus Dionysia**, identiteitskaartnummer 308-0107911-78, nationaal nummer 570225 113 57, geboren te Sint-Niklaas op vijftentwintig februari negentienhonderd zevenenvijftig en zijn echtgenote Mevrouw **SUYKENS Roselinda Albertina**, identiteitskaartnummer 590-0847562-02, nationaal nummer 52.04.12-418.51, geboren te Merksem op twaalf april negentienhonderd tweeënvijftig, samenwonende te Sint-Niklaas, Jan Frans Willemsstraat 14.

Gehuwd onder het wettelijk stelsel blijkens huwelijkscontract verleden voor notaris Rafaël Van Landschoot te Belsele op achtentwintig augustus negentienhonderd zesennegentig, welk stelsel niet gewijzigd, volgens verklaring.

b) De Heer **CAPPAERT Johan Alfons Angeline**, identiteitskaartnummer 590-1304379-46, nationaal nummer 64.07.03-099.43, geboren te Sint-Niklaas op drie juli negentienhonderd vierenzestig, ongehuwd, wonende te Belsele (Sint-Niklaas), Tuinlaan 98.

c) Mevrouw **CAPPAERT Martine Monique Gilbert**, identiteitskaartnummer 308-0151172-77, nationaal nummer 69.07.24-120.76, geboren te Sint-Niklaas op vierentwintig juli negentienhonderd negenenzestig, echtgenote van de Heer Bert Janssen, geboren te Merksem op vijf december negentienhonderd drieënzeventig, wonende te Sint-Niklaas, Tortelduifstraat 11.

Gehuwd onder het stelsel der scheiding van goederen volgens huwelijkscontract verleden voor notaris Rafaël Van Landschoot te Belsele op

negenentwintig juni negentienhonderd vijftiennegentig, welk stelsel niet gewijzigd werd, volgens verklaring.

Respectievelijke eigenaars van een onverdeelde derde deel in volle eigendom van volgende goederen in de Residentie "MAGISTRAT"

1) Het APPARTEMENT 1 E gelegen op de eerste verdieping, omvattende:

in exclusieve en privatieve eigendom :

Inkomhall, water-closet, zit- en eethoek met terras, keuken met berging, twee slaapkamers, douchecel, badkamer.

in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Honderd éénentachtig/tienduizensten (181/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

b) De autostaanplaats drieënveertig (43) en kelder 38, op niveau min twee (-2).

- in privatieve en exclusieve eigendom

de autostaanplaats nummer 43 en kelder nummer 38.

- in gedwongen onverdeeldheid en medeëigendom

vijfentwintig/tienduizendsten (25/10.000sten) van de gemeenschappelijke delen van de Residentie MAGISTRAT waaronder de grond.

Om ze aangekocht te hebben volgens akte verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, met tussenkomst van Meester Raf Van der Veken, Notaris te Belsele, op dertien oktober tweeduizend en vijf, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 48-T-20/10/05-8212 en op het vijfde Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 51-T-24/11/05-13438.

14°) De Heer **MOLINA MUNOZ Sébastian**, paspoort nummer 50842347 C, geboren te Madrid (Spanje), op tien september negentienhonder negenenzestig, van Spaanse nationaliteit, en zijn echtgenote, Mevrouw **KAARNA Paivi Ursula**, paspoort nummer 14394197, geboren te Helsinki (Finland), op zeven februari negentienhonderd zevenenzestig, van Finse nationaliteit, samen gedomicilieerd te Madrid (Spanje), Calle Antonio Arias 11,

1C.

Welke echtgenoten MOLINA MUNOZ-KAARNA gehuwd zijn onder het Spaans wettelijk stelsel bij gebreke aan een voorafgaandelijke huwelijkscontract. Stelsel ongewijzigd, zoals verklaard.

Eigenaars van de volgende goederen in de Residentie "MAGISTRAT"

A. Het appartement genaamd **3C gelegen op de derde verdieping**,
omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom

Inkomhall, water-closet, zit- en eethoek met terras, keuken met berging, drie slaapkamers waarvan twee met terras, douchecel, badkamer.

b) in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Tweehonderd vijfentwintig/tienduizendsten (225/10.000sten) van de gemene delen waaronder de grond.

2. De kelder **nummer negenentwintig (29)** in de ondergrondse verdieping min twee (-2), omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom

de eigenlijke kelder.

b) in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

aan de kelder worden geen onverdeelde quotiteiten toebedeeld.

3. De autostandplaats **nummer éénentwintig (21) op de ondergrondse verdieping min één (-1)**, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom

De eigenlijke autostandplaats.

b) in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

vijfentwintig/tienduizendsten (25/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Om ze aangekocht te hebben volgens akte verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, en Meester Gérard INDEKEU, Notaris te Brussel, op twintig oktober tweeduizend en vijf, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 48-T-24/11/05-9170 en op het vijfde Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 51-T-16/11/05-13740.

15°) De Heer **VAN BAELE Freddy Emiel**, nationaal nummer 600516 277 53, geboren te Geel op zestien mei negentienhonderd zestig en zijn echtgenote Mevrouw **HENDRICKX Nicole Maria**, nationaal nummer 630701 326 46 geboren te Leuven op tweeëntwintig juli negentienhonderd drieënzestig, samenwonende te 3980 Tessenderlo, Heggebossenweg, 22.

Gehuwd onder het wettelijk stelsel bij gebrek aan voorafgaandelijk verleden huwelijkscontract, welk stelsel tot op heden niet gewijzigd werd, aldus verklaard.

Eigenaars van de volgende goederen in de Residentie "MAGISTRAT".

1. a) Het APPARTEMENT 1D gelegen op de eerste verdieping, omvattende :

in exclusieve en privatieve eigendom :

Inkomhall, water-closet, zit- en eethoek, terras, keuken met berging, twee slaapkamers, douchecel, badkamer.

in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Honderd eenentachtig/tienduizenden (181/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

b). De autostaanplaats tweeënveertig (42) en kelder vijfentwintig (25) op niveau min twee (-2)

- in privatieve en exclusieve eigendom

de autostaanplaats nummer 42 en kelder nummer 25

- in gedwongen onverdeeldheid en medeëigendom

vijfentwintig/tienduizenden (25/10.000sten) van de gemeenschappelijke delen van de Residentie MAGISTRAT waaronder de grond.

Om ze aangekocht te hebben volgens akte verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, met tussenkomst van Meester Hans DERACHE, Notaris te Tessenderlo, op zesentwintig oktober tweeduizend en vijf, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 48-T-24/11/05-9171 en op het vijfde Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 51-T-16/11/05-13739,

Welke akte volgende bedingen inhoudt:

"OPMERKING - RECHTZETTING

Partijen verzoeken Ons, Notaris, akte te nemen van het feit dat de beschrijving van boven beschreven appartement, niettemin zij in tegenstrijd is met wat vermeld staat in aangehaalde basisakte verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, op zeven mei tweeduizend en vier, overgeschreven zoals gezegd, juist is en overeenstemt met de uitgereikte stedenbouwkundige vergunning.

In de exclusieve en privatieve eigendom van het appartement 1D, op de eerste verdieping, is wel een terras begrepen, niettegenstaande dit niet expliciet vermeld staat in gezegde basisakte.

Deze rechtzetting brengt geen wijziging in het aantal van onverdeelde quotiteiten toebedeeld aan zelfde appartement met zich mee, en dient uitsluitend als verbetering van een materiële vergissing aanschouwd te worden."

16°) De Heer **REYNDERS Peter Pierre Louis**, zelfstandige, nationaal nummer 630509 017 04 en identiteitskaart nummer 221.0155701.31, geboren te Oostende op negen mei negentienhonderd drieënzestig en zijn echtgenote Mevrouw **VANCOMPERNOLLE Katrien Maria Cornelia**, bediende, nationaal nummer 610920 172 87 en identiteitskaart nummer 221.0155699.29, zelfstandige, geboren op twintig september negentienhonderd éénenzestig te Roeselare, samenwonende te 8400 Oostende, Zandvoordestraat 193.

Gehuwd te Oostende op achttien juli negentienhonderd éénennegentig onder het stelsel van de scheiding van goederen volgens huwelijkscontract verleden voor Meester Paul van Tieghem de Ten Berghe, notaris te Oostende, op vijf juli negentienhonderd éénennegentig, welk stelsel volgens verklaring tot op heden niet gewijzigd werd.

Eigenaars van de volgende goederen in de Residentie "MAGISTRAT"

a) **Het APPARTEMENT 2 C** gelegen op de tweede verdieping, omvattende :

in privatieve en exclusieve eigendom :

Inkomhall, water-closet, zit- en eethoek met terras, keuken met berging, drie slaapkamers waarvan twee met terras, douchecel, badkamer.

in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Tweehonderd vijftientig/tienduizenden (225/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

b) De autostaanplaats **achtendertig (38)** en kelder **tweeëntwintig**, op niveau min twee (-2)

- in privaatieve en exclusieve eigendom

de autostaanplaats nummer 38 en kelder nummer 22

- in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom

vijftientig/tienduizenden (25/10.000sten) van de gemeenschappelijke delen van de Residentie MAGISTRAT waaronder de grond.

Om ze aangekocht te hebben volgens akte verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, met tussenkomst van Meester Michel van Tieghem de Ten Berghe, Notaris te Oostende, op twee november tweeduizend en vijf, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 48-T-14/12/05-9717 en op het vijfde Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 51-T-01/12/05-14543.

17°) 1) De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **"AMOKES"**, met zetel te 8900 Ieper, Capucienestraat 57.

Ondernemingsnummer 0479.853.753. Rechtsgebied Ieper.

Opgericht onder de rechtsvorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **"AMOKES"** bij akte verleden voor notaris Pierre Impe, te Poperinge, op negentien maart tweeduizend en drie, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van drie april daarna, onder nummer 03038614.

2) Mevrouw **KESTELYN Marie**, ongehuwd, nationaal nummer 800719 246-40 en identiteitskaartnummer 590-1413127-57, geboren te Poperinge op negentien juli negentienhonderd tachtig, wonende te 8670 Koksijde (Oostduinkerke), Dewittelaan 11/502.

Eigenaars van respectievelijk tachtig procent (80 %) en twintig procent (20 %) onverdeeld in volle eigendom van volgende goederen in de Residentie **"MAGISTRAT"**

1. Het APPARTEMENT 1C gelegen op de eerste verdieping, omvattende:

in privatieve en exclusieve eigendom :

inkomhall, water-closet, zit- en eethoek, terras, keuken met berging, drie slaapkamers, douchecel, badkamer.

in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Tweehonderd negentien/tienduizenden (219/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

2. De garage nummer vijftig (50) en bijhorende kelder nummer zevenendertig (37) op het niveau min twee (-2)

- in privatieve en exclusieve eigendom

de garage met poort en kelder.

-in gedwongen onverdeeldheid en medeëigendom

Vijfentwintig / tienduizenden (25/10.000sten) van de gemeenschappelijke delen van de Residentie MAGISTRAT waaronder de grond.

3. De garage nummer negenendertig (39) op het niveau min twee (-2)

- in privatieve en exclusieve eigendom

de garage met poort

-in gedwongen onverdeeldheid en medeëigendom

Vijfentwintig / tienduizenden (25/10.000sten) van de gemeenschappelijke delen van de Residentie MAGISTRAT waaronder de grond.

Om ze aangekocht te hebben volgens akte verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, en Meester Eric SPRUYT, Geassocieerde Notaris te Brussel, op drie november tweeduizend en vijf, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 48-T-14/12/05-9718 en op het vijfde Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 51-T-01/12/05-14542,

Welke akte volgende bedingen inhoudt :

"RECHTZETTING

Partijen verzoeken Ons, Notaris, akte te nemen van het feit dat de beschrijving van boven beschreven appartement, niettemin zij in tegenstrijd is met wat vermeld staat in aangehaalde basisakte verleden voor Notaris Jean-

Luc Indekeu, voornoemd, op zeven mei tweeduizend en vier, overgeschreven zoals gezegd, juist is en overeenstemt met de uitgereikte stedenbouwkundige vergunning.

In de exclusieve en privatieve eigendom van het appartement 1C, op de eerste verdieping, is wel een terras begrepen, niettegenstaande dit niet expliciet vermeld staat in gezegde basisakte.

Deze rechtzetting brengt geen wijziging in het aantal van onverdeelde quotiteiten toebedeeld aan zelfde appartement met zich mee, en dient uitsluitend als verbetering van een materiële vergissing aanschouwd te worden.

OPMERKING

In de onderhandse verkoopsovereenkomst met betrekking tot bovenbeschreven goed van acht juli tweeduizend en vijf, zijn partijen overeengekomen wat volgt, hierna letterlijk overgenomen :

"De indeling zal gewijzigd worden volgens aangehecht plan opgemaakt door architect, met dien verstande dat het raam achteraan kan vergroot worden toteen schuifraam van 2.40m (op uitdrukkelijke vraag van de koper)".

18°) De Heer **DE POTTER Jean Paul Roger Carlos**, nationaal nummer 36020328903 en identiteitskaart nummer 099001700686, geboren te Ronse, op drie februari negentienhonderd zesendertig, echtgenoot van Mevrouw KATAN Yvette, wonende te Hoeilaart, Velgestraat 7.

Welke echtgenoten DE POTTER-KATAN gehuwd zijn onder het stelsel van scheiding van goederen blijkens hun huwelijkscontract verleden voor Meester Odette De Wynter, Notaris te Oudergem, op éénentwintig november negentienhonderd vierentachtig, stelsel ongewijzigd, volgens verklaring.

Eigenaar van de volgende goederen in de Residentie "MAGISTRAT"

A. Het appartement genaamd OA gelegen op de gelijkvloerse verdieping, omvattende; volgens oorspronkelijke basisakte en beschrijving in de verkoopsovereenkomst:

a) in privatieve en exclusieve eigendom

Inkomhall, water-closet, zit- en eethoek, keuken, berging, twee slaapkamers, douchecel, badkamer.

b) in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Tweehonderd zesenzeventig/tienduizendsten (276/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

2. De kelder nummer negentien (19) gelegen op de ondergrondse verdieping min twee (-2), omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom

de eigenlijke kelder met haar deur.

b) in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

aan de kelder worden geen onverdeelde quotiteiten toebedeeld.

3. De autostandplaatsen nummers vier (4) en zes (6) gelegen in de ondergrondse verdieping min één (-1), omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom

De eigenlijke autostandplaatsen

b) in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

vijfentwintig/tienduizendsten (25/10.000sten) per autostandplaats, zijnde samen vijftig/tienduizendsten (50/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Om ze aangekocht te hebben volgens akte verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, en Meester Patrick GUSTIN, Notaris te Oudergem, op vier november tweeduizend en vijf, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 48-T-14/12/05-9716 en op het vijfde Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 51-T-01/12/05-14541.

19°) De heer **WEYGERS Alain Victor Johan**, bestuurder, nationaal nummer 601227/149-94 geboren te Kuringen op zevenentwintig december negentienhonderd zestig en zijn echtgenote Mevrouw **ADRIAENS Nadine Josephine Thea**, bestuurder, nationaal nummer 641103/370-88 geboren te Hasselt op drie november negentienhonderd vierenzestig, samenwonende te 3550 Heusden-Zolder, Heidestraat 190.

Gehuwd te Hasselt op tweeëntwintig juni negentienhonderd vierentachtig, onder het wettelijk stelsel bij gebrek aan huwelijkscontract, welk stelsel volgens verklaring tot op heden niet gewijzigd werd.

Eigenaars van de volgende goederen in de Residentie "MAGISTRAT"

1. Het APPARTEMENT 4E gelegen op de vierde verdieping, omvattende:

in privatieve en exclusieve eigendom :

inkomhall, water-closet, zit- en eethoek met terras, keuken met terras en berging, twee slaapkamers waarvan één met terras, doucheceel, badkamer

in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

tweehonderd/tienduizensten (200/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

2. De autostandplaats achtentwintig (28) op niveau min één (-1) en kelder zesentwintig (26) op niveau min twee (-2).

- in privatieve en exclusieve eigendom

de autostandplaats nummer 28 en kelder nummer 26

-in gedwongen onverdeeldheid en medeëigendom

vijfentwintig/tienduizendsten (25/10.000sten) van de gemeenschappelijke delen van de Residentie MAGISTRAT waaronder de grond.

Om ze aangekocht te hebben volgens akte verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, met tussenkomst van Meester Marc JANSEN, Notaris te Kermt, op éénentwintig november tweeduizend en vijf, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 48-T-15/12/05-9775 en op het vijfde Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 51-T-06/12/05-14766.

20°) De heer **SEBRECHTS Herman Constant Louisa**, banketbakker, geboren te Lier op zesentwintig september negentienhonderd zestig, rijksregisternummer 600926 497-46 en zijn echtgenote, mevrouw **NAUWELAERS Hélène Celina Constant**, winkelbediende, geboren te Antwerpen op acht maart negentienhonderd vierenzestig, rijksregisternummer 640308 430-16, samen wonende te 2520 Broechem (Ranst), Gemeenteplein 18.

Gehuwd onder het stelsel van de scheiding van goederen volgens huwelijkscontract verleden voor notaris René Van Kerkhoven te Broechem (Ranst) op vier april negentienhonderd vijftientig, zonder akte van wijziging,

vereffening of verklaring aangaande hun huwelijkse voorwaarden.

Eigenaars van de volgende goederen in de Residentie «MAGISTRAT»

1. a) Het APPARTEMENT 2A gelegen op de tweede verdieping, omvattende :

in exclusieve en privatieve eigendom :

Inkomhall, water-closet, zit- en eethoek met terras, keuken met berging, drie slaapkamers, douchecel, badkamer.

in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Tweehonderd tweeëndertig/tienduizensten (232/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

b). De garagebox veertig (40) en kelder vijftien (15)

- in privatieve en exclusieve eigendom

de garagebox nummer veertig (40) en kelder nummer vijftien (15).

- in gedwongen onverdeeldheid en medeëigendom

vijfentwintig/tienduizendsten (25/10.000sten) van de gemeenschappelijke delen van de Residentie MAGISTRAT waaronder de grond.

2. a) Het APPARTEMENT 2E gelegen op de tweede verdieping, omvattende :

in exclusieve en privatieve eigendom :

Inkomhall, water-closet, zit- en eethoek met terras, keuken met terras en berging, twee slaapkamers waarvan één met terras, douchecel, badkamer.

in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Honderd zevenennegentig/tienduizensten (197/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

b). De garagebox vierenveertig (44) en kelder éénentwintig (21)

- in privatieve en exclusieve eigendom

de garagebox nummer vierenveertig (44) en kelder nummer éénentwintig (21).

- in gedwongen onverdeeldheid en medeëigendom

vijfentwintig/tienduizendsten (25/10.000sten) van de gemeenschappelijke delen van de Residentie MAGISTRAT waaronder de grond.

Om ze aangekocht te hebben volgens akte verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, met tussenkomst van Meester René VAN KERKHOVEN, Notaris te Broechem, op achtentwintig november tweeduizend en vijf, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 48-T-06/01/06-137 en op het vijfde Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 51-T-23/12/05-15861.

21°) De Heer **SCHWAGTEN Koenraad Johannes**, nationaal nummer 56.11.27 295 51 en identiteitskaart nummer 036-0071549-80, geboren te Antwerpen op zevenentwintig november negentienhonderd zesenvijftig, en zijn echtgenote Mevrouw **DESMEDT Els Jeanne Isidoor**, nationaal nummer 601202 348 63 en identiteitskaart nummer 036-0070463-61, geboren te Mortsel op twee december negentienhonderd zestig, samenwonende te 2500 Lier, Kruisveldweg 10.

Gehuwd te Wilrijk op vierentwintig december negentienhonderd tweeëntachtig, onder het stelsel van de scheiding van goederen volgens huwelijkscontract verleden voor Meester Floris Hendrickx, notaris te Wilrijk, op twintig december negentienhonderd tweeëntachtig, welk stelsel volgens hun verklaring tot op heden niet gewijzigd werd.

Eigenaars van de volgende goederen in de Residentie "MAGISTRAT"

1. a) **Het APPARTEMENT 1A** gelegen op de eerste verdieping, omvattende :

in exclusieve en privatieve eigendom :

Inkomhall, water-closet, zit- en eethoek, terras, keuken met berging, drie slaapkamers, douchecel, badkamer.

in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Tweehonderd dertien/tienduizenden (213/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

b) **De autostaanplaats** nummer vijfendertig (35) en **kelder** nummer vierendertig (34) op niveau min twee (-2), omvattende :

- in privatieve en exclusieve eigendom

de eigenlijke autostaanplaats en kelder.

-in gedwongen onverdeeldheid en medeëigendom

vijfentwintig/tienduizendsten (25/10.000sten) van de gemeenschappelijke delen van de Residentie MAGISTRAT waaronder de grond.

Om ze aangekocht te hebben volgens akte verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, met tussenkomst van Meester Jacques de Strycker, Geassocieerde Notaris te Lier, op acht december tweeduizend en vijf, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 48-T-11/08/06-6617, en op het vijfde Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 51-T-23/12/05-15860,

Welke akte volgende bedingen inhoudt :

"OPMERKING-RECHTZETTING

Partijen verzoeken Ons, Notaris, akte te nemen van het feit dat de beschrijving van boven beschreven appartement, niettemin zij in tegenstrijd is met wat vermeld staat in aangehaalde basisakte verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, op zeven mei tweeduizend en vier, overgeschreven zoals gezegd, juist is en overeenstemt met de uitgereikte stedenbouwkundige vergunning.

In de exclusieve en privatieve eigendom van het appartement 1A, op de eerste verdieping, is wel een terras begrepen, niettegenstaande dit niet expliciet vermeld staat in gezegde basisakte.

Deze rechtzetting brengt geen wijziging in het aantal van onverdeelde quotiteiten toebedeeld aan zelfde appartement met zich mee, en dient uitsluitend als verbetering van een materiële vergissing aanschouwd te worden."

22°) De Heer **JANSEN Frank Anna** (Identiteitskaartnummer 590-1887384-81, Nationaal Nummer 630617 237-36), geboren te Turnhout op zeventien juni negentienhonderd drieënzestig, en zijn echtgenote Mevrouw **PAUWELS Caroline Jeanne Harry** (Identiteitskaartnummer 590-1682003-49, Nationaal Nummer 661222 182-46), geboren te Hoogstraten op tweeëntwintig december negentienhonderd zesënzestig, wonende te Merksplas, Schoondreef 18.

Gehuwd onder het stelsel der scheiding van goederen volgens de bepalingen van hun huwelijkscontract verleden voor notaris Alfons Mercelis te Merksplas op vier mei negentienhonderd negentig, stelsel sindsdien ongewijzigd.

Eigenaars van de volgende goederen in de Residentie "MAGISTRAT"

a) **Het APPARTEMENT 4 B** gelegen op de vierde verdieping, omvattende :

in exclusieve en privatieve eigendom :

Inkomhall, water-closet, zit- en eethoek met terras, keuken met berging, twee slaapkamers waarvan één met terras, douchecel, badkamer.

in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Honderd éénennegentig/tienduizenden (191/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

b) **De autostaanplaats zesendertig (36) en kelder zeventien (17)**, op niveau min twee (-2)

- in privatieve en exclusieve eigendom

de autostaanplaats nummer 36 en kelder nummer 17.

- in gedwongen onverdeeldheid en medeëigendom

vijfentwintig/tienduizenden (25/10.000sten) van de gemeenschappelijke delen van de Residentie MAGISTRAT waaronder de grond.

Om ze aangekocht te hebben volgens akte verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, met tussenkomst van Meester Cor STOEL, Notaris te Merksplas, op dertien december tweeduizend en vijf, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 48-T-17/01/06-390 en op het vijfde Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 51-T-03/01/06-17.

23°) 1. De Heer **VAN DOOREN Jacques Alphonse**, geneesheer-orthopedist, nationaal nummer 470428 123-52 en identiteitskaart nummer 021-0035184-17, geboren te Antwerpen op achtentwintig april negentienhonderd zevenenveertig, en zijn echtgenote Mevrouw **MULLEMAN Wivine Marie Madeleine Maurice Joseph**, nationaal nummer 450119 124 64 en

identiteitskaart nummer 021-0048518-62, geboren te Kortrijk op negentien januari negentienhonderd vijfenveertig, samenwonende te Schilde, Hazendreef 1.

Gehuwd onder het stelsel van scheiding van goederen met toegevoegde gemeenschap van aanwinsten volgens huwelijkscontract verleden voor notaris Verbelen Joannes-Victor te Oostmalle op twaalf juni negentienhonderd zeventig, ongewijzigd tot op heden volgens verklaring.

2. a) De Heer **VAN DOOREN Patrick Emiel Gabriel**, apotheker, ongehuwd, geboren te Wilrijk, op vijftwintig april negentienhonderd drieënzeventig (Identiteitskaart nummer: 002-0930040-59 - nationaal nummer: 730425 323-03), wonende te 2600 Antwerpen-Berchem, Burgemeester Woutersstraat 3.

b) Mevrouw **VAN DOOREN Martine Jeanne Josiane**, kinesiste, ongehuwd, geboren te Gent op negentwintig december negentienhonderd vijfenzeventig (Identiteitskaart nummer: 021-0034815-36, nationaal nummer: 751229 166-41), wonende te 2970 Schilde, Kleineveldweg, 22/3.

c) De Heer **VAN DOOREN Kristiaan George Cyriel**, consultant, ongehuwd, geboren te Wilrijk op zesentwintig augustus negentienhonderd eenentachtig (Identiteitskaart nummer: 021-0038179-05, nationaal nummer: 810826 023-81), wonende te 2970 Schilde, Hazendreef 1.

Eigenaars van respectievelijk honderd procent (100 %) in vruchtgebruik en van een onverdeelde derde in naakte eigendom van volgende goederen in de Residentie "MAGISTRAT"

a) **Het APPARTEMENT 5 D** gelegen op de vijfde verdieping, omvattende :

in exclusieve en privatieve eigendom :

Inkomhall, water-closet, zit- en eethoek met terras, keuken met berging, drie slaapkamers, allen met terras, douchecel, badkamer.

in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Tweehonderd zevenenvijftig/tienduizenden (257/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

b) De garagebox nummer vierendertig (34) op niveau min twee (-2) en **de kelder** nummer achttien (18) op niveau min twee (-2), omvattende :

- in privatieve en exclusieve eigendom

de eigenlijke autostaanplaats en kelder.

- in gedwongen onverdeeldheid en medeëigendom

vijfentwintig/tienduizendsten (25/10.000sten) van de gemeenschappelijke delen van de Residentie MAGISTRAT waaronder de grond.

Om ze aangekocht te hebben volgens akte verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, met tussenkomst van Meester Geert NOUWKENS, Geassocieerde Notaris te Malle, op vijftien juni tweeduizend en zes, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 48-T-10/08/06-6582 en op het vijfde Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 51-T-12/07/06-8985.

24°) Mevrouw **BONVISSUTO Barbara**, geboren te Palermo (Sicilië), op éénentwintig september negentienhonderd tweeënzeventig, bijzondere identiteitskaart nummer P1034443, gedomicilieerd te Elsene, Vleurgatsesteenweg, 300, echtgenote van de Heer ALAGNA Alfredo.

Welke echtgenoten Alagna-Bonvissuto gehuwd zijn onder het wettelijk italiaans stelsel van scheiding van goederen, volgens verklaring.

Eigenaar van de volgende goederen in de Residentie "MAGISTRAT"

A. Het appartement genaamd **5B**, gelegen op de **vijfde verdieping**, omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom

- op de vijfde verdieping : inkomhall, water-closet, zit- en eethoek met terras en trap naar de zesde verdieping, keuken met berging,

- op de zesde verdieping : drie slaapkamers waarvan één met dressing, doucheceel, badkamer en water-closet

b) in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Tweehonderd tweeënnegentig/tienduizendsten (292/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

2. De kelder **nummer vijfendertig (35)** in de ondergrondse verdieping

min twee (-2), omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom

de eigenlijke kelder met haar deur.

b) in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

aan de kelder worden geen onverdeelde quotiteiten toebedeeld.

3. De garageboxen nummers twee (2) in de kelderverdieping -1 en zesenviertig (46) in de kelderverdieping -2, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom

De eigenlijke garageboxen

b) in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

vijfentwintig/tienduizendsten (25/10.000sten) per autostandplaats, zijnde samen vijftig/tienduizendsten (50/10.000 sten), in de gemene delen waaronder de grond.

Om ze aangekocht te hebben volgens akte verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, en Meester Olivier DUBUISSON, Notaris te Brussel, op drie juli tweeduizend en zes, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 48-T-16/08/06-6654, en overgeschreven op het vijfde Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 51-T-03/08/06-9942.

25°) De Heer **WOODRUFF Richard Arthur**, geboren te Jersey City (New Jersey, Verenigde Staten), op acht augustus negentienhonderd vijftig, nationaal nummer: 500808 497-78, identiteitskaart nummer F.Z.Y. 567 801, wonende te 1000 Brussel, Emile De Motlaan, 17.

Eigenaar van de volgende goederen in de Residentie "MAGISTRAT".

A. Het appartement genaamd 4A, gelegen op de vierde verdieping, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom

Inkomhall, water-closet, zit- en eethoek met terras, keuken met berging, drie slaapkamers, douchecel, badkamer.

b) in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Tweehonderd negentien/tienduizendsten (219/10.000sten) in de gemene

delen waaronder de grond.

2. de kelder nummer veertien (14) in de ondergrondse verdieping min twee (-2), omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom

de eigenlijke kelder met haar deur

b) in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

aan de kelder worden geen onverdeelde quotiteiten toebedeeld.

3. De garageboxen nummers drieëndertig (33) en vierenvijftig (54) in de ondergrondse verdieping min twee (-2), omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom

De eigenlijke garageboxen

b) in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

vijfentwintig/tienduizendsten (25/10.000sten) per garagebox, zijnde samen vijftig/tienduizendsten (50/10.000 sten), in de gemene delen waaronder de grond.

Om ze aangekocht te hebben volgens akte verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, en Meester Paul MASELIS, Notaris te Brussel, op negen oktober tweeduizend en zes, ter overschrijving aangeboden op het eerste Hypotheekkantoor te Brussel, en overgeschreven op het vijfde Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 51-T-07/11/06-1408.

26°) De Heer **DEMEYERE** Jan Luc, nationaal nummer 700611 259 50 en identiteitskaart nummer 215-0060959-87, geboren te Zwevegem, op elf juni negentienhonderd zeventig, echtgenoot van Mevrouw **DE CLERCQ** Nancy Martha, geboren te Waregem op zeven juni negentienhonderd negenenzestig, samen wonende te 8550 Zwevegem, Bellegemstraat, 48.

Welke echtgenoten **DEMEYERE-DE CLERCQ**, gehuwd zijn onder het stelsel van scheiding van goederen blijktens hun huwelijkscontract verleden voor Notaris Stefaan Laga, voornoemd, op vijftien mei tweeduizend en twee, welk stelsel niet gewijzigd werd tot op heden, zo hij verklaart.

Eigenaar van de volgende goederen in de Residentie "MAGISTRAT".

1. Het APPARTEMENT 5 E gelegen op de vijfde verdieping,

omvattende volgens basisakte:

in exclusieve en privatieve eigendom :

Inkomhall, water-closet, zit- en eethoek met terras en trap naar de zesde verdieping, keuken met terras en berging, op de zesde verdieping: traphall, bureelruimte met terras, berging, dressing, nachthall, water-closet, badkamer, doucheceel, drie slaapkamers, allen met terras.

in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Tweehonderd zesenzeventig/tienduizenden (276/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

b) De autostaanplaats nummer tien (10) op niveau min één (-1) en de kelder nummer zestien (16) op niveau min twee (-2), omvattende :

- in privatieve en exclusieve eigendom

de eigenlijke autostaanplaats en kelder.

- in gedwongen onverdeeldheid en medeëigendom

Vijfentwintig/tienduizenden (25/10.000sten) van de gemeenschappelijke delen van de Residentie MAGISTRAT waaronder de grond.

Om ze aangekocht te hebben volgens akte verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, met tussenkomst van Meester Stefaan LAGA, Notaris te Izegem, op vierentwintig oktober tweeduizend en zes, ter overschrijving aangeboden op het eerste en vijfde Hypotheekkantoor te Brussel.

VERTEGENWOORDIGING

Alle comparanten ter tweede zijde worden hier vertegenwoordigd door:

De Naamloze Vennootschap "COFYNA", voornoemd, hier vertegenwoordigd zoals gezegd door de Heer Axel BOEDTS, voornoemd,

volgens de algemene volmacht ingelast in aangehaalde basisakte met reglement van mede-eigendom, zijnde de statuten van de Residentie "MAGISTRAT", opgesteld door Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, op zeven mei twee duizend en vier, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brussel op één september daarna, onder referte 48-T-01/09/2004-6695 en op het vijfde hypotheekkantoor te Brussel op dertig juli daarna, onder referte 051-T-30/07/04-08857.

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

Alle hiervoor genoemde comparanten, vertegenwoordigd zoals gezegd, samen de algemeenheid vormend van de mede-eigenaars van de Residentie "MAGISTRAT", hebben Ons, Notaris verklaard dat:

- er rechtzettingen dienen te gebeuren van enkele materiële vergissingen (onder andere: de berekening van enkele toebedeelde onverdeelde aandelen) die geslopen zijn in de oorspronkelijke basisakte opgesteld door Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, op zeven mei twee duizend en vier, overgeschreven zoals gezegd, en die, bijgevolg, overgenomen werden in de daaropvolgende verkoopsakten,

- er aanpassingen dienen te gebeuren met het oog op een betere beschrijving van sommige appartementen,

- er door de Stad Brussel, met betrekking tot het gebouw voorwerp dezer, een wijzigende stedenbouwkundige vergunning uitgereikt werd, die een herverdeling van de woongelegenheden betreft, en die onder de rang van onze minuten nog dient neergelegd te worden, met deze opmerking dat, volgens verklaring van de Heer Axel **BOEDTS**, voornoemd, handelend qualitate qua, de wijzigingen uitsluitend terug te vinden zijn op het grongebied van de Stad Brussel, en dat er, diensgevolge, geen wijzigende stedenbouwkundige vergunning door de Gemeente Elsene moet uitgereikt worden; ondergetekende Notaris wordt van elke verantwoordelijkheid dienaangaande ontslaan.

Verschillende van de aanpassingen of rechtzettingen werden reeds overgenomen of verwezenlijkt in de verkoopakten hiervoor aangehaald.

Andere dienen hierna nog verbeterd te worden.

De comparanten, vertegenwoordigd zoals gezegd, verzoeken Ons, Notaris, hiervoor aangehaalde wijzigende stedenbouwkundige vergunning onder de rang van onze minuten neer te leggen en, diensgevolge, de oorspronkelijke basisakte met reglement van mede-eigendom, zijnde de statuten van de Residentie "MAGISTRAT", opgesteld door Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, op zeven mei twee duizend en vier, overgeschreven op het Eerste Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 48-T-01/09/2004-6695 en op

het Vijfde Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 051-T-30/07/04-08857, te wijzigen.

NEERLEGGING

Comparanten, vertegenwoordigd zoals gezegd, verzoeken Ons, Notaris, neer te leggen onder de rang van onze minuten :

1) een exemplaar van de wijzigende stedenbouwkundige vergunning uitgereikt door de Stad Brussel, Dienst Stedenbouw - Plan en Vergunningen, op twintig juli twee duizend en zes, met haar kenmerk 78M/05, en betekend aan de gemachtigde ambtenaar van het Bestuur van de Stedenbouw en de Ruimtelijke Ordening van het Ministerie van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest op acht augustus twee duizend en zes, met haar bijlagen, en de eraan gehechte plannen (negen), opgesteld door de Heer Architect Hugo LIEVENS, te Ternat, P. van Cauwelaertstraat, 137, namelijk :

- Bijgevoegd plan nummer 01/09: Plan gelijkvloers,
- Bijgevoegd plan nummer 02/09: Plan eerste verdieping,
- Bijgevoegd plan nummer 03/09: Plan vierde verdieping,
- Bijgevoegd plan nummer 04/09: Plan vijfde verdieping,
- Bijgevoegd plan nummer 05/09: Plan zesde verdieping,
- Bijgevoegd plan nummer 06/09: Plan zevende verdieping,
- Bijgevoegd plan nummer 07/09: Plan voorgevel - Wethouderstraat,
- Bijgevoegd plan nummer 08/09: Plan achtergevel,
- Bijgevoegd plan nummer 09/09: Plan dwarsdoorsnede AA' en BB'.

2) een kopij

- van het uitvoeringsplan (AS BUILT) nummer 02/14 van de kelders – garages verdiep-2, opgesteld door de Heer Architect LIEVENS, voornoemd,
- van het uitvoeringsplan (AS BUILT) nummer 03/14 van de kelders – garages verdiep-1, opgesteld door de Heer Architect LIEVENS, voornoemd,

welke uitvoeringsplannen gelden als grafische voorstelling ter verduidelijking van de tekst van de statuten en dat de huidige situatie weergeeft; deze plannen zullen voorrang hebben op het “plan van de kelderverdieping min een” en het “plan van de kelderverdieping min twee” aangehecht aan

aangehaalde basisakte opgesteld door Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, op zeven mei twee duizend en vier

Comparanten, vertegenwoordigd zoals gezegd, ontslaan de ondergetekende Notaris van elke verantwoordelijkheid dienaangaande.

Bijgevolg zullen alle voornoemde stukken aan deze akte gehecht blijven, na "Ne Varietur" getekend te zijn door de comparanten, vertegenwoordigd zoals gezegd, en Ons, Notaris.

Deze stukken, met uitzondering van de plannen opgesteld door de Heer Architect Hugo Lievens, zullen op het bevoegd Hypotheekkantoor overgeschreven worden.

WIJZIGINGEN AAN DE OORSPRONKELIJKE BASISAKTE

I) Comparanten, vertegenwoordigd zoals gezegd, verzoeken Ons, Notaris, te acteren dat in de oorspronkelijke basisakte met reglement van mede-eigendom, zijnde de statuten van de Residentie "MAGISTRAT", opgesteld door Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, op zeven mei twee duizend en vier, overgeschreven op het Eerste Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 48-T-01/09/2004-6695 en op het Vijfde Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 051-T-30/07/04-08857, de beschrijving van sommige privatieve delen van de Residentie "MAGISTRAT", opgenomen sub **8. BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE EN PRIVATIEVE DELEN**, in **HOOFDSTUK I. BASISAKTE**, dient vervangen te worden door de hierna opgestelde accurate beschrijving van zelfde appartementen:

- NIVEAU MIN TWEE

1. twee en dertig autostaanplaatsen, genummerd 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63 en 64, omvattende :

- in privatieve en exclusieve eigendom

de eigenlijke autostaanplaats

- in gedwongen onverdeeldheid en medeëigendom

Vijf en twintig/tienduizendsten (25/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

2. negen en twintig kelders, genummerd 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 44, omvattende :

- in privatieve en exclusieve eigendom

de eigenlijke kelder

-in gedwongen onverdeeldheid en medeëigendom

Geen aandelen in de gemene delen waaronder de grond.

- NIVEAU MIN EEN

1. een en dertig autostaanplaatsen, genummerd 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 en 31, omvattende :

- in privatieve en exclusieve eigendom

de eigenlijke autostaanplaats

-in gedwongen onverdeeldheid en medeëigendom

Vijfentwintig/tienduizendsten (25/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

2. vijftien kelders, genummerd 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 31, 32 en 39, omvattende :

- in privatieve en exclusieve eigendom

de eigenlijke kelder

-in gedwongen onverdeeldheid en medeëigendom

Geen aandelen in de gemene delen waaronder de grond.

- GELIJKVLOERS

1. Een lokaal genoemd "voorziening voor **collectief belang**, met gewenste voorziening voor medische en paramedische beroepen en vrije beroepen, gelegen op het gelijkvloers, omvattende:

- in exclusieve en privatieve eigendom :

De eigenlijke ruimte, eenwater-closet, een berging,

- in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Honder zeven en tachtig/tienduizendsten (187/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

2. Het appartement 0 A gelegen op het gelijkvloers, omvattende:

- in exclusieve en privatieve eigendom :

Inkomhall, water-closet, zit- en eethoek, keuken, berging, twee slaapkamers, douchecel met lavabo, water-closet, badkamer, terras en het privaat genot van de tuin achteraan, zoals aangeduid op het hieraan gehecht plan nummer 01/09, overeenkomstig de breedte van het appartement

- in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Tweehonderd zes en zeventig/tienduizenden (276/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

3. Het appartement 0 B gelegen op het gelijkvloers, omvattende:

- in exclusieve en privatieve eigendom :

Inkomhall, water-closet, lokaal centrale verwarming, zit- en eethoek, keuken, twee slaapkamers, douchecel met lavabo, badkamer, terras en het privaat genot van de tuin achteraan, zoals aangeduid op het hieraan gehecht plan nummer 01/09, overeenkomstig de breedte van het appartement

- in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Tweehonderd negen en zestig/tienduizenden (269/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

4. Het appartement 0 C gelegen op het gelijkvloers, omvattende:

- in exclusieve en privatieve eigendom :

Inkomhall, water-closet, berging, zit- en eethoek, keuken, één slaapkamer, badkamer, terras en het privaat genot van de tuin achteraan, zoals aangeduid op het hieraan gehecht plan nummer 01/09, overeenkomstig de breedte van het appartement

- in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Honderd twee en zestig/tienduizenden (162/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

- EERSTE VERDIEPING

5. Het appartement 1 A gelegen op de eerste verdieping, omvattende:

- in exclusieve en privatieve eigendom :

Inkomhall, water-closet, zit- en eethoek, terras, keuken met berging, drie

slaapkamers, douchecel, badkamer.

- in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Tweehonderd dertien/tienduizensten (213/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

6. Het appartement 1 B gelegen op de eerste verdieping, omvattende:

- in privatieve en exclusieve eigendom :

Inkomhall, water-closet, zit- en eethoek, keuken met berging, slaapkamer 1, slaapkamer 2, groot terras achteraan, douchecel, badkamer.

- in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Honderd vijf en zeventig/tienduizendsten (175/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

7. Het appartement 1 C gelegen op de eerste verdieping, omvattende:

- in exclusieve en privatieve eigendom :

inkomhall, water-closet, zit- en eethoek, terras, keuken met berging, drie slaapkamers, douchecel, badkamer.

- in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Tweehonderd negentien/tienduizensten (219/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

8. Het appartement 1 D gelegen op de eerste verdieping, omvattende:

- in exclusieve en privatieve eigendom :

Inkomhall, water-closet, zit- en eethoek, terras, keuken met berging, twee slaapkamers, douchecel, badkamer.

- in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Honderd eenentachtig/tienduizensten (181/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

- VIERDE VERDIEPING

9. Het appartement 4 B gelegen op de vierde verdieping, omvattende:

- in exclusieve en privatieve eigendom :

Inkomhall, water-closet, berging, zit- en eethoek met terras, keuken, twee slaapkamers met terras, douchecel, badkamer.

- in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Honderd een en negentig/tienduizensten (191/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

9. Het appartement 4 C/D gelegen op de vierde verdieping, omvattende:

- in exclusieve en privatieve eigendom :

Inkomhall, vestiaire en water-closet, berging, zithoek met terras, keuken met terras, eethoek met terras, nachthall, slaapkamer één met dressing, badkamer en terras, slaapkamer twee met dressing, badkamer en terras, slaapkamer drie met douchecel en water-closet

- in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Vier honderd een en dertig/tienduizensten (431/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

10. Het appartement 4 F gelegen op de vierde verdieping, omvattende:

- in exclusieve en privatieve eigendom :

Inkomhall, water-closet, dressing, zit- en eethoek met terras met berging, keuken met berging, drie slaapkamers, douchecel, badkamer.

- in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Twee honderd twee en dertig/tienduizensten (232/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

- VIJFDE VERDIEPING

11. Het duplex-appartement 5 A gelegen op de vijfde en de zesde verdiepingen, omvattende:

- in exclusieve en privatieve eigendom :

Op de vijfde verdieping: inkomhall, water-closet, berging, zit- en eethoek met terras en met trap naar de zesde verdieping, keuken met berging,

Op de zesde verdieping: traphall, twee slaapkamers, douchecel, badkamer, water-closet

- in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Twee honderd veertig/tienduizensten (240/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

12. Het duplex-appartement 5 C gelegen op de vijfde en de zesde

verdiepingen, omvattende:

- in exclusieve en privatieve eigendom:

Op de vijfde verdieping: inkomhall, water-closet, keuken met trap naar de zesde verdieping, zit- en eethoek met terras, een slaapkamer, een badkamer,

Op de zesde verdieping: traphall, berging, douchecel met lavabo en water-closet, een bureel, een slaapkamer

- in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Twee honderd vijftien/tienduizensten (215/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

13. Het appartement 5 E gelegen op de vijfde verdieping, omvattende:

- in exclusieve en privatieve eigendom :

Inkomhall, water-closet, berging, zit- en eethoek met terras, keuken, douchecel, badkamer, twee slaapkamers waarvan één met terras.

- in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Twee honderd/tienduizensten (200/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

14. Het appartement 5 F gelegen op de vijfde verdieping, omvattende:

- in exclusieve en privatieve eigendom :

Inkomhall, water-closet, zit- en eethoek met terras en berging, keuken met berging, drie slaapkamers waarvan één met terras, douchecel, badkamer.

- in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Twee honderd veertig/tienduizensten (240/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

- ZESDE VERDIEPING

15. Het appartement 6 E gelegen op de zesde verdieping, omvattende:

- in exclusieve en privatieve eigendom:

Inkomhall, nachthall, water-closet, eethoek met terras, keuken met berging, zithoek met terras, slaapkamer 1 met terras, dressing en badkamer met douchecel, slaapkamer 2 met terras, slaapkamer 3 met terras en douchecel, slaapkamer 4 met terras, douchecel.

- in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Twee honderd zes en negentig/tienduizensten (296/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

16. Het appartement 6 F gelegen op de zesde verdieping, omvattende:

- in exclusieve en privatieve eigendom:

Inkomhall, water-closet, zit- en eethoek met terras, keuken met berging, slaapkamers 1 met terras en douchecel, slaapkamer 2 met badkamer.

- in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Twee honderd en twee/tienduizensten (202/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

- ZESDE VERDIEPING

17. Het appartement 7 F gelegen op de zevende verdieping, omvattende:

- in exclusieve en privatieve eigendom :

Inkomhall met groot terras, water-closet, zit- en eethoek met terras, keuken met berging, bureel met twee terrassen, nachthall, badkamer, douchecel, drie slaapkamers waarvan één met dressing en terras.

- in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom:

Drie honderd zeventig/tienduizendsten (370/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Er wordt hier opgemerkt :

- dat de toevoeging van terrassen aan de geheelheid of een deel van boven vermelde appartementen geen wijzigingen in het aantal onverdeelde quotiteiten toebedeeld aan zelfde appartement met zich meebrengt

- dat er zich op de zevende verdieping slechts één appartement bevindt.

II) Comparanten, vertegenwoordigd zoals gezegd, laten opmerken dat de oorspronkelijke basisakte met reglement van mede-eigendom, zijnde de statuten van de Residentie "MAGISTRAT", opgesteld door Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, op zeven mei twee duizend en vier, overgeschreven op het Eerste Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 48-T-01/09/2004-6695 en op het Vijfde Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 051-T-

30/07/04-08857, sub **9. VASTSTELLING VAN DE QUOTITEITEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN VAN HET COMPLEX EN IN DE GROND**, meer bepaald onder het punt **TOEWIJZING KELDERS** voorziet dat er aan elk privaat appartement een kelder toegekend wordt in de ondergrondse verdieping.

Dientengevolge dient er bepaald te worden dat bij het **appartement 2 B** verkocht aan voornoemde Heer Jean-Michel Franz Marie HUBEAU, volgens aangehaalde akte verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, met tussenkomst van Notaris Johan Kiebooms, voornoemd, op veertien februari twee duizend en vijf, overgeschreven zoals gezegd, de kelder nummer **5** in de ondergrondse verdieping -1 behoort.

Ter verduidelijking wordt hierna een tabel hernemende de quotiteiten (appartementen en autostaanplaatsen) van de gemeenschappelijke delen weergegeven:

Privatieve delen	Gemeenschappelijke delen in de Residentie "MAGISTRAT" (in 10.000sten)
Winkelruimte	187
Voorziening voor collectief belang	187
Bureel	67
Appartement 0A	276
Appartement 0B	269
Appartement 0C	162
Appartement 1A	213
Appartement 1B	175
Appartement 1C	219
Appartement 1D	181
Appartement 1E	181
Appartement 1F	232
Appartement 2A	232

Appartement 2B	175
Appartement 2C	225
Appartement 2D	194
Appartement 2E	197
Appartement 2F	232
Appartement 3A	213
Appartement 3B	175
Appartement 3C	225
Appartement 3D	194
Appartement 3E	197
Appartement 3F	232
Appartement 4A	219
Appartement 4B	191
Appartement 4C	231
Appartement 4D	200
Appartement 4E	200
Appartement 4F	232
Appartement 5A	240
Appartement 5B	292
Appartement 5C	215
Appartement 5D	257
Appartement 5E	200
Appartement 5F	240
Appartement 6E	296
Appartement 6F	202
Appartement 7F	370
Per parkingplaats 25/10.000sten 25 x 63 parkingplaatsen	1.575
TOTAAL	10.000

DIVERSE VERKLARINGEN

Voornoemde vennootschap "COFYNA", vertegenwoordigd zoals gezegd, verklaart Ons, Notaris, dat de hiervoor aangehaalde aanpassingen, verbeteringen en/of rechtzettingen deels onderhevig zijn aan de voorafgaandelijke uitreiking van een stedenbouwkundige vergunning.

Ook verklaart voornoemde vennootschap "COFYNA" dat de voorlopige oplevering van de gemene delen van de Residentie "MAGISTRAT" nog niet heeft plaats gevonden.

BIJZONDERE VOORWAARDE

De gewenste functiewijziging door te voeren voor het lokaal genoemd "voorziening voor **collectief belang**", met name de voorziening voor medische en paramedische beroepen en vrije beroepen, alhoewel mogelijk gemaakt door de voorschriften van de goedgekeurde verkavelingswijziging (referentie : 43/GL/125A), is nog onderhevig aan het uitreiken door de bevoegde overheden, van een stedenbouwkundige vergunning.

Indien deze vergunning uitgereikt wordt, dan verbinden belanghebbenden zich ertoe, een bijkomende wijzigende basisakte van de "RESIDENTIE MAGISTRAT" te laten opstellen door de Notaris, minuuthouder van huidige akte, binnen een termijn van een maand na deze uitreiking, en op kosten van voornoemde vennootschap "COFYNA".

Comparanten, vertegenwoordigd zoals gezegd, geven bij deze onherroepelijk volmacht aan voornoemde Heer Axel BOEDTS, om deze bijkomende wijzigende basisakte te ondertekenen, voor of na de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen, doch voor zover er niet geraakt zal worden aan de reeds verkochte privatieve kavels.

SLOTVERKLARINGEN

Voor zover als nodig, verklaren de comparanten, vertegenwoordigd zoals gezegd, dat, onder voorbehoud van wat in onderhavige akte vermeld wordt, de statuten van de Residentie "MAGISTRAT", zoals bedongen in de basisakte opgesteld door Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, op zeven mei twee duizend en vier, overgeschreven zoals gezegd, van toepassing blijven.

Onderhavige akte zal één geheel vormen met aangehaalde akte en zal

ermee bijgevolg volledige uitvoerbare kracht hebben.

Deze akte zal overgeschreven worden op het Eerste en het Vijfde Hypotheekkantoor te Brussel, met uitdrukkelijk ontslag aan de Heer Hypotheekbewaarder ambtshalve inschrijving te nemen.

De kosten, rechten en erelonen ervan zullen door voornoemde vennootschap "COFYNA" gedragen en betaald worden.

Ondergetekende Notaris bevestigt de identiteit van de comparanten ter tweede zijde (natuurlijke personen) op zicht van de door de wet vereiste stukken.

WAARVAN AKTE, opgesteld en verleden te Brussel.

Datum als ten hoofde vermeld.

De partijen verklaren ons dat zij, minstens vijf (5) werkdagen vóór het verlijden dezer, een ontwerp van huidige akte hebben ontvangen.

En na voorlezing met toelichting van deze akte, integraal voor wat betreft de delen van deze akte welke door de wet worden bedoeld, en gedeeltelijk wat de andere beschikkingen betreft, hebben de partijen, qualitate qua, samen met Ons, Notaris, getekend.

Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd vierentwintig bladen, geen renvooi, op het vierde Registratiekantoor te Brussel, op één december tweeduizend en zes, boek 39, blad 18, vak 1.

Ontvangen vijftientwintig euro (25,-).

De Ontvanger, a.i.

Getekend KANDARA Laurent.

BIJLAGEN.

WIJZIGENDE BASISAKTE
van de
RESIDENTIE "MAGISTRAT"

HET JAAR TWEEDUIZEND EN ZEVEN.

Op tien augustus.

Voor Ons, Jean-Luc **INDEKEU**, Notaris verblijvende te Brussel

ZIJN VERSCHENEN

I. TER ENER ZIJDE

De Naamloze Vennootschap "**COFYNA**" met maatschappelijke zetel te 9820 Merelbeke, Hundelgemsesteenweg 59, ingeschreven in het handelsregister van Gent onder het nummer 29128 en onderworpen aan de Belasting over de Toegevoegde Waarde onder het nummer BE 861.142.739.

Opgericht volgens akte verleden voor Notaris Benedikt van der Vorst, te Brussel op negentien juni tweeduizend en drie, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad op twee juli daarna onder het nummer 20030702-074576.

Hier vertegenwoordigd door:

De Heer Axel **BOEDTS**, bestuurder van vennootschappen, wonende te 1030 Brussel, Gustave Latinislaan, 40 (identiteitskaart nummer 085 0264664 09).

Volgens volmacht ingelast in de basisakte met reglement van eigendom, zijnde de statuten van de Residentie "MAGISTRAT", opgesteld door Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, op zeven mei twee duizend en vier, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brussel op één september daarna, onder referte 48-T-01/09/2004-6695 en op het vijfde hypotheekkantoor te Brussel op dertig juli daarna, onder referte 051-T-30/07/04-08857.

**OORSPRONKELIJKE VOLLE EIGENAAR VAN DE HIERNA
BESCHREVEN GROND EN OORSPRONKELIJKE EIGENAAR VAN AL
DE GEBOUWEN IN OPRICHTING EROP**

STAD BRUSSEL - ZEVENDE AFDELING en
GEMEENTE ELSENE - ZEVENDE AFDELING

Een appartementsgebouw in oprichting genaamd **Residentie "MAGISTRAT"**, gelegen aan de Wethouderstraat 5, op en met grond gekadaastreerd volgens titel en ingevolge recente kadastrale uittreksels onder Brussel sectie G nummer 131/R, voor een oppervlakte van negentien aren éénenveertig centiaren (19a 41ca), en onder Elsenne sectie B nummer 226/Z/6 voor een oppervlakte van acht aren tweeëndertig centiaren (8a 32ca), dus in totaal groot volgens kadaster zevenentwintig aren drieënzeventig centiaren (27a 73ca).

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Dienaangaande werd Ons verklaard wat volgt:

Het voorbeschreven onroerend goed behoort toe aan de Naamloze Vennootschap "**COFYNA**", als volgt:

- de grond, om het aangekocht te hebben van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "PROVYSA", te Merelbeke, ingevolge akte verleden voor notaris Benedikt van der Vorst, te Brussel, op negen juli tweeduizend en drie, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brussel op veertien juli daarna onder referte 48-T-14/07/2003-04699 en op het vijfde hypotheekkantoor te Brussel op éénendertig juli daarna onder referte 51-T-31072003-08171.

- de gebouwen, om ze op haar kosten op te richten.

Voorschreven goed behoorde toe aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "PROVYSA", voornoemd, om het aangekocht te hebben van de naamloze vennootschap "IMMO INVEST LIEVENS", te Ternat, ingevolge akte verleden voor Notarissen Benedikt van der Vorst, voornoemd, en André De Ryck, te Asse, op negen juli tweeduizend en drie, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brussel op veertien juli daarna onder referte 48-T-14/07/2003-04698 en op het vijfde hypotheekkantoor te Brussel op éénendertig juli daarna onder referte 51-T-31072003-08170.

Voornoemde vennootschap "IMMO INVEST LIEVENS" was er eigenares van, om het aangekocht te hebben in een openbare verkoop van de BELGISCHE STAAT, ingevolge akte van definitieve toewijzing verleden voor de Heer Emile Beeckmans, Commissaris bij het Eerste Comité tot Aankoop te Brussel op vierentwintig oktober negentienhonderd zesennegentig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brussel op achttien juli negentienhonderd zevenennegentig, boek 7.970 nummer 5, en op het vijfde hypotheekkantoor te Brussel op twaalf maart negentienhonderd zevenennegentig, boek 9.601 nummer 4.

Dit goed werd, samen met andere goederen, aangekocht door de BELGISCHE STAAT, ingevolge akte verleden door de Heer Oscar Denoye, Commissaris bij het Aankoopcomité van Onroerende Goederen, te Brussel, op vijftien december negentienhonderd vierenvijftig.

II. TER TWEEDE ZIJDE

De eigenaars van de tot nu toe verkochte privatieven in de Residentie "MAGISTRAT", telkens beschreven zoals in hun hierna vermelde aankoopakte, en met telkens de eraan toebedeelde aandelen in zelfde boven beschreven grond, met name :

1°) a) De burgerlijke vennootschap onder de vorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "**HENDRIK DE PUYDT - MEDISCHE ANALYSES**", waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 9000 Gent, Prinsenhofplein 9. Ingeschreven in het rechtspersonen-register van de Kruispuntbank van Ondernemingen te Gent onder nummer 0474.537.262 en N.N. 474.537.262.

Opgericht volgens akte verleden voor Meester Ignace Daelman, Notaris te Laarne, op twintig maart tweeduizend en één, gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van veertien april daarna onder nummer 20010414-533.

De statuten werden gewijzigd volgens proces-verbaal van buitengewone algemene vergadering der aandeelhouders, opgemaakt door notaris Daelman, voornoemd, op vijftien juni tweeduizend en vier, gepubliceerd in de Bijlage tot

het Belgisch Staatsblad van negenentwintig juni daarna onder nummer 04095815.

b) De Heer **DE PUYDT Hendrik Victor Clara**, klinisch bioloog, Nationaal Nummer 580505 207-23 en Identiteitskaart nummer 278-0602503-18, geboren te Gent op vijf mei negentienhonderd achtenvijftig, ongehuwd, wonende te 9000 Gent, Prinsenhofplein 9, zich solidair borgstellend voor de verplichtingen van de BVBA "HENDRIK DE PUYDT - MEDISCHE ANALYSES".

Eigenaars van respectievelijk het vruchtgebruik voor zeventien jaar en de naakte eigendom van volgende goederen in de Residentie "MAGISTRAT"

1. Het appartement 2 F gelegen op tweede verdieping, omvattende:

- in privatieve en exclusieve eigendom :

Inkomhall, water-closet, dressing, zit- en eethoek met terras met berging, keuken met berging, drie slaapkamers, douchecel, badkamer en in de ondergrondse verdieping **kelder nummer 9 (niv. -1)**.

- in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

232/10.000sten in de gemene delen waaronder de grond.

2. De autostandplaats nummer 11 gelegen in de ondergrondse verdieping (niv. -1), omvattende:

- in privatieve en exclusieve eigendom :

de eigenlijke staanplaats.

- in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Vijfentwintig/tienduizendsten (25/10.000ste)n in de gemene delen waaronder de grond.

Om ze aangekocht te hebben volgens akte verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, met tussenkomst van Meester Ignace DAELMAN, Notaris te Laarne, op achtentwintig oktober tweeduizend en vier, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 48-T-07/01/05-152 en op het vijfde Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 51-T-09/01/05-113.

2°) a) De burgerlijke vennootschap onder de vorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "**Dr. JOSEE SEGERS - ANESTHESIE**", waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 8020 Oostkamp, Bosdreef 13.

Ingeschreven in het rechtspersonenregister van de Kruispuntbank van Ondernemingen te Brugge onder nummer 0456.561.182.

Opgericht volgens akte verleden voor notaris Jean-Pierre Demeyer, te Brugge, op één december negentienhonderd vijfennegentig, gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van vijftien december daarna onder nummer 1995-12-15/234.

De statuten werden gewijzigd volgens proces-verbaal van buitengewone algemene vergadering der aandeelhouders, opgemaakt door notaris Jean-Pierre Demeyer, voornoemd, op negenentwintig december negentienhonderd achtennegentig, gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van drieëntwintig januari negentienhonderd negenennegentig onder nummer 990123-401.

b) De Heer **PROOT Luc Marie Gerard**, dokter-chirurg, Nationaal Nummer 460815 021-66 en Identiteitskaart nummer 187-0043645-45, geboren te Oostende op vijftien augustus negentienhonderd zesenvieftig, en zijn echtgenote Mevrouw **SEGBERS Josephina Alphonsina Paulina Maria**, dokter-anesthesiste, NN 471118 278-52 en I.K. nr. 187-0037950-73, geboren te Baarle-Hertog op achttien november negentienhonderd zevenenveertig, samenwonende te 8020 Oostkamp, Bosdreef 13,

Gehuwd onder het stelsel van scheiding van goederen ingevolge huwelijkscontract verleden voor notaris Alfons Mercelis, te Merksplas, in datum van tweeëntwintig juli negentienhonderd éénezeventig, niet gewijzigd tot op heden.

Eigenaars van respectievelijk het vruchtgebruik voor zevenentwintig jaar en de naakte eigendom van volgende goederen in de Residentie "MAGISTRAT"

1. Het appartement 1 B gelegen op de eerste verdieping, omvattende:

- in privatieve en exclusieve eigendom :

Inkomhall, water-closet, zit- en eethoek, keuken met berging, slaapkamer 1, slaapkamer 2, groot terras achteraan, douchecel, badkamer en in de ondergrondse verdieping **kelder nummer 3 (niv. -1)**.

- in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Honderd vijfenzeventig/tienduizendsten (175/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

2. De autostandplaats nummer 5 gelegen in de ondergrondse verdieping (niv. -1), omvattende:

- in privatieve en exclusieve eigendom :

de eigenlijke staanplaats.

- in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Vijfentwintig/tienduizendsten (25/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Om ze aangekocht te hebben volgens akte verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, met tussenkomst van Meester Bernard D'HOORE, Notaris te Beernem, op tien november tweeduizend en vier, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 48-T-12/01/05-312 en op het vijfde Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 51-T-12/01/05-374.

3°) De Heer **MIDDEL Paul Antonius**, paspoort nummer BA 0204791, geboren te Eindhoven op dertig maart negentienhonderd vijfenzeftig, van Nederlandse nationaliteit, en zijn echtgenote Mevrouw **FARES Aziza**, paspoort nr. EC 270165, geboren te Berrechid (Marokko) op zesentwintig februari negentienhonderd negenenvijftig, van Belgische nationaliteit, samenwonende te Jumeirah 2, 53 A street - villa 13-16, PO Box 7262 te Dubai.

Gehuwd te Bergen-Op-Zoom op veertien juli negentienhonderd tweeënnegentig zonder hun huwelijk te laten zijn voorafgegaan door een huwelijkscontract.

Eigenaars van volgende goederen in de Residentie "MAGISTRAT"

1. Het appartement 3 D gelegen op derde verdieping, omvattende:

- in privatieve en exclusieve eigendom :

Inkomhall, water-closet, zit- en eethoek met terras, keuken met berging, twee slaapkamers met groot terras en waarvan één slaapkamer met dressing, douchecel, badkamer en in de ondergrondse verdieping **kelder nummer 7 (niv. -1).**

- in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Honderd vierennegentig/tienduizendsten (194/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

2. De autostandplaats nummer 19 gelegen in de ondergrondse verdieping (niv. -1), omvattende:

- in privatieve en exclusieve eigendom :

de eigenlijke staanplaats.

- in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Vijfentwintig/tienduizendsten (25/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Om ze aangekocht te hebben volgens akte verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, en Meester Katrin ROGGEMAN, Geassocieerde Notaris te Brussel, op dertien januari tweeduizend en vijf, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 48-T-04/02/05-1073 en op het vijfde Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 51-T-16/02/05-1830.

4°) De Heer **BUS Jacobus Cornelis Petrus**, identiteitskaart nummer P1086482, geboren te Hillegom (Nederland) op twee januari negentienhonderd zevenenveertig, van Nederlandse nationaliteit, en zijn echtgenote Mevrouw **VAN EDEN Beatrijs**, identiteitskaart nr. P1086507, geboren te Voorburg (Nederland) op zestien maart negentienhonderd vijfenveertig, van Nederlandse nationaliteit, samenwonende te Overijse, Haaglaan 5.

Gehuwd te Amsterdam op zeven mei negentienhonderd negenenzestig zonder hun huwelijk te laten zijn voorafgegaan door een huwelijkscontract.

Eigenaars van volgende goederen in de Residentie "MAGISTRAT"

1. Het appartement 7F (in de oorspronkelijke basisakte verkeerdelijk 7A genaamd), gelegen op de zevende verdieping, omvattende:

Inkomhall, zit- en eethoek met terras, water-closet, keuken met berging, nachthall, drie slaapkamers waarvan één met dressing, badkamer en douchecel, met in de ondergrondse verdieping, niveau -2, **kelder nummer 30.**

- in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Driehonderd zeventig/tienduizendsten (370/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

2. De autostandplaats nummer 17 gelegen in de ondergrondse verdieping (niv. -1) met de hiervan afhangende kelder nummer 12 (*opmerking : nu nummer 32 volgens plan*), omvattende :

- in privatieve en exclusieve eigendom :

de eigenlijke staanplaats.

- in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Vijfentwintig/tienduizendsten (25/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Om ze aangekocht te hebben volgens akte verleden voor Notaris Jean-

Luc Indekeu, voornoemd, en Meester Michel CORNELIS, Notaris te Brussel, op veertien februari tweeduizend en vijf, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 48-T-22/04/05-3235 en op het vijfde Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 51-T-31/03/05-3653.

5°) De Heer **HUBEAU Jean-Michel Franz Marie**, identiteitskaart nummer 014 0031629 04, nationaal nummer 550106 441-86 geboren te Morselt op zes januari negentienhonderd vijfenvijftig, ongehuwd, van Belgische nationaliteit, wonende te Kontich, Nachtegaalstraat 85.

Eigenaar van volgende goederen in de Residentie "MAGISTRAT"

1. Het appartement 2 B gelegen op de tweede verdieping, omvattende:

- in privatieve en exclusieve eigendom :

- Inkomhall, water-closet, zit- en eethoek met terras, keuken met berging, twee slaapkamers waarvan één met terras, douchecel, badkamer.

- in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Honderd vijfenzeventig/tienduizendsten (175/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

2. De garagebox nummer 8 gelegen in de ondergrondse verdieping (niv. -1) en bijhorende kelder conform de basisakte, omvattende:

- in privatieve en exclusieve eigendom :

De eigenlijke garagebox en kelder.

- in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Vijfentwintig/tienduizendsten (25/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Opmerking : volgens wijzigende basisakte draagt de kelder het nummer vijf (5).

Om ze aangekocht te hebben volgens akte verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, met tussenkomst van Meester Johan KIEBOOMS, Notaris te Antwerpen, op veertien februari tweeduizend en vijf, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 48-T-22/04/05-3234 en op het vijfde Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 51-T-31/03/05-3654.

6°) Mevrouw **ZARAÏAH Lynn**, geboren te Londen (Groot-Brittannië), op negentien juni negentienhonderd zestig, van Britse nationaliteit, internationaal paspoortnummer 029308722, echtgenote van de Heer Morby, verblijvende te Brussel (1050), Louizalaan 129 A, en gedomicilieerd Cedars Bagshot Road, te Chobham Surrey (Engeland).

Gehuwd onder het Britse wettelijk stelsel van de zuivere scheiding van goederen, bij gebreke aan huwelijkscontract, ongewijzigd stelsel, volgens verklaring.

Eigenaar van volgende goederen in de Residentie "MAGISTRAT"

A. De appartementen 4C en 4D gelegen op de vierde verdieping, te weten:

1. Het appartement 4C, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

Inkomhall, water-closet, zit- en eethoek met terras, keuken met berging, drie slaapkamers waarvan twee met terras, douchecel, badkamer.

b) in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Tweehonderd éénendertig/tienduizendsten (231/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

2. Het appartement 4D, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

Inkomhall, water-closet, zit- en eethoek met terras, keuken met berging, twee slaapkamers met groot terras en waarvan één slaapkamer met dressing, douchecel, badkamer,

b) in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Tweehonderd/tienduizendsten (200/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

B. De kelders nummers 12 en 39 gelegen op niveau min één (-1), omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

de eigenlijke kelder met haar deur.

b) in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

aan de kelder worden geen onverdeelde quotiteiten toebedeeld.

C. De autostaanplaatsen nummers twintig (20) en negentien (19) op niveau min één (-1), omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

De eigenlijke autostaanplaatsen.

b) in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Vijfentwintig/tienduizendsten (25/10.000sten) per autostaanplaats, zijnde samen vijftig/tienduizendsten (50/10.000 sten), in de gemene delen waaronder de grond.

Opmerking : de autostaanplaatsen dragen nu de nummers tweeëntwintig (22) en drieëntwintig (23), conform het plan zoals hierna vermeld)

Om ze aangekocht te hebben volgens akte verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, en Meester Pierre DE DONCKER, Notaris te Brussel, op drieëntwintig maart tweeduizend en vijf, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 48-T-26/05/05-4090 en op het vijfde Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 51-T-20/05/05-5573,

Welke akte volgende bedingen inhoudt:

"Remarque étant faite :

1) que selon le croquis (II) ci-annexé, ces emplacements de parking portent les numéros 22 et 23, conformément à l'acte de base,

2) les caves dont question ci-avant sont reprises sous teinte jaune, la cave 12 étant telle que décrite audit acte de base, et la cave 39 correspondant au local rattaché aux emplacements de parking vendus aux présentes"

7°) De Heer **DONG Shaobo**, geboren te Wenzhou Zhejiang (China), op drieëntwintig februari negentienhonderd zeventig (NN 700223 467 36) en zijn echtgenote, Mevrouw **XU Mingli**, geboren te Zhejiang (China), op veertien januari negentienhonderd drieënzeventig (NN 73011431430, samen wonende te 1000 Brussel, Tenboschstraat, 24.

Gehuwd in China, onder het stelsel van gemeenschap van goederen. Stelsel ongewijzigd, zoals verklaard.

Eigenaars van volgende goederen in de Residentie "MAGISTRAT"

Op het gelijkvloers :

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

Een BUREAU – HANDEL A , omvattende :
de eigenlijke bureau met een wc .

b) in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

zevenenzestig/tienduizendsten (67/10.000sten) in de gemene delen

In de ondergrondse verdieping min één (-1) :

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

de kelder nummer 4.

b) in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

aan de kelder worden geen onverdeelde quotiteiten toebedeeld.

Om ze aangekocht te hebben volgens akte verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, op één april tweeduizend en vijf, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 48-T-26/05/05-4091 en op het vijfde Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 51-T-20/05/05-5575.

8°) De Heer **MAHIEU Marc Florent**, nationaal nummer 631210-257.74, geboren te Veurne op tien december negentienhonderd drieënzestig, van Belgische nationaliteit en zijn echtgenote Mevrouw **NOYEZ Nancy Martha Elisabeth**, nationaal nummer 690812-216.56, geboren te Roeselare op twaalf augustus negentienhonderd negenenzestig, van belgische nationaliteit, samenwonende te Komen-Waasten, rue des Rubaniers, 2.

Gehuwd te Wervik op vijftien oktober negentienhonderd drieënnegentig onder het wettelijk stelsel bij gebrek aan huwelijkscontract, welk stelsel gewijzigd werd in het stelsel van scheiding van goederen ingevolge huwelijkscontract verleden voor Meester Eric Himpe, Notaris te Ieper, op drieëntwintig juni negentienhonderd vijfennegentig, gehomologeerd door de rechtbank van eerste aanleg te Ieper op éénendertig oktober daarna, welk stelsel tot op heden niet meer gewijzigd werd.

Eigenaars van volgende goederen in de Residentie "MAGISTRAT"

1. Het APPARTEMENT 3B, gelegen op de derde verdieping, omvattende:

a) in exclusieve en privatieve eigendom

inkomhall, water-closet, zit- en eethoek met terras, keuken met berging, twee slaapkamers waarvan één met terras, douchecel, badkamer.

b) in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Honderd vijfenzeventig / tienduizendsten (175/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

2. De autostandplaats nummer P 7 gelegen in de ondergrondse verdieping (niv. - 1) en kelder nummer 6 omvattende

- in privatieve en exclusieve eigendom

de autostandplaats

-in gedwongen onverdeeldheid en medeëigendom

Vijfentwintig/tienduizendsten (25/10.000sten) van de gemeenschappelijke delen wat de autostandplaats betreft, met deze opmerking dat er aan voornoemde kelder geen onverdeelde quotiteiten toebedeeld worden.

Om ze aangekocht te hebben volgens akte verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, met tussenkomst van Notaris Eric HIMPE, voornoemd, op éénentwintig april tweeduizend en vijf, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 48-T-09/06/05-4498 en op het vijfde Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 51-T-24/05/05-5696.

9°) De Heer **GILLAIN Philippe Henri Paul**, nationaal nummer 420119-321-95, geboren te Dinant, op negentien januari negentienhonderd tweeënveertig, en zijn echtgenote Mevrouw **MUNOZ CORPAS Dolorès**, nationaal nummer 450421-422-18, geboren te Cordoba (Spanje), op éénentwintig april negentienhonderd vijfenveertig, samen gedomicilieerd te 5100 Wépion, Domaine de l'Espinette, 3.

Gehuwd onder het stelsel van de zuivere scheiding van goederen volgens hun huwelijkscontract verleden voor Notaris Lefèvre, te Parijs zeventiende arrondissement (Frankrijk), op vijfentwintig september negentienhonderd achtenzestig, stelsel ongewijzigd zoals zij verklaren.

Eigenaars van de volgende goederen in de Residentie "MAGISTRAT"

A. Het appartement genaamd OC op het gelijkvloers, omvattende:

a) in exclusieve en privatieve eigendom

Inkomhall, water-closet, berging, zit- en eethoek, keuken, één slaapkamer, badkamer, een terras, alsook een tuin nog af te bakenen door de verkoper

b) in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Honderd tweeënzestig/tienduizendsten (162/10.000sten) van de gemene delen waaronder de grond.

2. De kelder nummer 2 gelegen in de ondergrondse verdieping (niv. - 1), omvattende:

a) in exclusieve en privatieve eigendom

De eigenlijke kelder met haar deur

b) in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

aan de kelder worden geen onverdeelde quotiteiten toebedeeld.

3. De autostandplaats nummer P twaalf (P12) gelegen in de ondergrondse verdieping min één (-1), omvattende:

a) in exclusieve en privatieve eigendom

De eigenlijke autostandplaats.

b) in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Vijfentwintig/tienduizendsten (25/10.000 sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Om ze aangekocht te hebben volgens akte verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, met tussenkomst van Meester Dominic BEQUET, Notaris te Profondeville, op negenentwintig april tweeduizend en vijf, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 48-T-09/06/05-4497 en op het vijfde Hypotheekkantoor te Brussel onder de

referentie 51-T-24/05/05-5697.

10°) De Heer **VAN HAVER Geert Remi Jozef**, nationaal nummer 57 05 07 083-66, geboren te Aalst op zeven mei negentienhonderd zevenenvijftig en zijn echtgenote Mevrouw **WILS Anne-Marie Ignace Emilie**, nationaal nummer 56.12.10 296-82, geboren te Bornem op tien december negentienhonderd zesenvijftig, samenwonende te 9870 Zulte, Meiweg, 8A.

Gehuwd onder het wettelijk stelsel bij gebrek aan voorafgaandelijk verleden huwelijkscontract, welk stelsel tot op heden niet gewijzigd werd, aldus verklaard.

Eigenaars van de volgende goederen in de Residentie "MAGISTRAT"

1. Het APPARTEMENT 3E gelegen op de derde verdieping, omvattende:

in exclusieve en privative eigendom :

Inkomhall, water-closet, zit- en eethoek met terras, keuken met terras en berging, twee slaapkamers waarvan één met terras, douchecel, badkamer.

- in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

honderd en zevenennegentig/tienduizenden (197/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

2. De garage : dertien (13) (box) en kelder nummer 1

- in privative en exclusieve eigendom

de garage nummer 13 en kelder nummer 1.

- in gedwongen onverdeeldheid en medeëigendom

vijfentwintig/tienduizendsten (25/10.000sten) van de gemeenschappelijke delen van de Residentie MAGISTRAT waaronder de grond.

Om ze aangekocht te hebben volgens akte verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, en Meester Gérard Indekeu, Notaris te Brussel, op zeventien juni tweeduizend en vijf, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 48-T-04/08/05-6130 en op het vijfde Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 51-T-12/07/05-8159.

11°) Mevrouw **PÄLÄ Outi Riitta**, uit het echt gescheiden, geboren te Helsinki (Finland), op éénentwintig augustus negentienhonderd zevenenvijftig, identiteitskaart nummer P1212623, gedomicilieerd te 1050 Brussel, Notarisstraat 92.

Eigenaar van de volgende goederen in de Residentie "MAGISTRAT"

1. Het appartement 2D gelegen op de tweede verdieping, omvattende:

a) in privative en exclusieve eigendom

Inkomhall, water-closet, zit- en eethoek met terras, keuken met berging, twee slaapkamers met groot terras waarvan één slaapkamer met dressing, douchecel, badkamer.

b) in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Honderd vierennegentig/tienduizendsten (194/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

2. De kelder nummer acht (8) gelegen in de ondergrondse verdieping min één (-1),

a) in privative en exclusieve eigendom

De eigenlijke kelder.

b) in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

aan de kelder worden geen onverdeelde quotiteiten toebedeeld.

3. De garage box nummer twintig (n° 20) gelegen in de ondergrondse verdieping min één (-1), omvattende:

a) in privative en exclusieve eigendom

De eigenlijke garage met de deur.

b) in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

vijfentwintig/tienduizendsten (25/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Om ze aangekocht te hebben volgens akte verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, en Meester Guy SOINNE, Notaris te Brussel, op zes juli tweeduizend en vijf, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 48-T-28/08/05-6728 en op het vijfde Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 51-T-29/07/05-08198.

12°) De Heer **VAN DUFFEL Marc August Antoinette Karel**, huisarts, nationaal nummer 630916 049 81 en identiteitskaart nummer 486 0064333 01, geboren te Turnhout op zestien september negentienhonderd drieënzig en zijn echtgenote Mevrouw **HENDRICKX Hilde Philomena Jozef**, nationaal nummer 630504 246 22 en identiteitskaart nummer 486 0050662 07, zelfstandige, geboren te Neerpelt op vier mei negentienhonderd drieënzig, samenwonende te 3920 Lommel, Hoevenstraat 55.

Gehuwd te Neerpelt op acht juli negentienhonderd achtentachtig onder het stelsel van de scheiding van goederen volgens huwelijkscontract verleden voor Meester Peter BERBEN, notaris te Neerpelt, op negenentwintig juni negentienhonderd achtentachtig, welk stelsel volgens verklaring tot op heden niet gewijzigd werd.

Eigenaars van de volgende goederen in de Residentie "MAGISTRAT"

1. a) **Het APPARTEMENT 3A** gelegen op de derde verdieping, omvattende :

in privative en exclusieve eigendom :

Inkomhall, water-closet, zit- en eethoek met terras, keuken met berging, drie slaapkamers, douchecel, badkamer.

in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Tweehonderd dertien/tienduizensten (213/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

b). **De autostaanplaats 37 en kelder 20**, op niveau - 2

- in privative en exclusieve eigendom

de autostaanplaats nummer 37 en kelder nummer 20.

- in gedwongen onverdeeldheid en medeëigendom

vijfentwintig/tienduizendsten (25/10.000sten) van de gemeenschappelijke delen van de Residentie MAGISTRAT waaronder de grond.

Om ze aangekocht te hebben volgens akte verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, met tussenkomst van Meester Ghislain EERDEKENS, Notaris te Neerpelt, op zevenentwintig september tweeduizend en vijf, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brussel onder de

referentie 48-T-20/10/05-8212 en op het vijfde Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 51-T-13/10/05-12265.

13°) a) De Heer **CAPPAERT Erwin Carolus Dionysia**, identiteitskaartnummer 308-0107911-78, nationaal nummer 570225 113 57, geboren te Sint-Niklaas op vijftientwintig februari negentienhonderd zevenenvijftig en zijn echtgenote Mevrouw **SUYKENS Roselinda Albertina**, identiteitskaartnummer 590-0847562-02, nationaal nummer 52.04.12-418.51, geboren te Merksem op twaalf april negentienhonderd tweeënvijftig, samenwonende te Sint-Niklaas, Jan Frans Willemsstraat 14.

Gehuwd onder het wettelijk stelsel blijkens huwelijkscontract verleden voor notaris Rafaël Van Landschoot te Belsele op achtentwintig augustus negentienhonderd zesennegentig, welk stelsel niet gewijzigd, volgens verklaring.

b) De Heer **CAPPAERT Johan Alfons Angeline**, identiteitskaartnummer 590-1304379-46, nationaal nummer 64.07.03-099.43, geboren te Sint-Niklaas op drie juli negentienhonderd vierenzestig, ongehuwd, wonende te Belsele (Sint-Niklaas), Tuinlaan 98.

c) Mevrouw **CAPPAERT Martine Monique Gilbert**, identiteitskaartnummer 308-0151172-77, nationaal nummer 69.07.24-120.76, geboren te Sint-Niklaas op vierentwintig juli negentienhonderd negenenzeestig, echtgenote van de Heer Bert Janssen, geboren te Merksem op vijf december negentienhonderd drieënzeventig, wonende te Sint-Niklaas, Tortelduifstraat 11.

Gehuwd onder het stelsel der scheiding van goederen volgens huwelijkscontract verleden voor notaris Rafaël Van Landschoot te Belsele op negenentwintig juni negentienhonderd vijfennegentig, welk stelsel niet gewijzigd werd, volgens verklaring.

Respectievelijke eigenaars van een onverdeelde derde deel in volle eigendom van volgende goederen in de Residentie "MAGISTRAT"

1) **Het APPARTEMENT 1 E** gelegen op de eerste verdieping, omvattende:

in exclusieve en privatieve eigendom :

Inkomhall, water-closet, zit- en eethoek met terras, keuken met berging, twee slaapkamers, douchecel, badkamer.

in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Honderd éénentachtig/tienduizenden (181/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

b) De autostaanplaats drieënveertig (43) en kelder 38, op niveau min twee (-2).

- in privatieve en exclusieve eigendom

de autostaanplaats nummer 43 en kelder nummer 38.

- in gedwongen onverdeeldheid en medeëigendom

vijftientwintig/tienduizenden (25/10.000sten) van de gemeenschappelijke delen van de Residentie MAGISTRAT waaronder de grond.

Om ze aangekocht te hebben volgens akte verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, met tussenkomst van Meester Raf Van der Veken,

Notaris te Belsele, op dertien oktober tweeduizend en vijf, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 48-T-20/10/05-8212 en op het vijfde Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 51-T-24/11/05-13438.

14°) De Heer **MOLINA MUNOZ Sébastian**, paspoort nummer 50842347 C, geboren te Madrid (Spanje), op tien september negentienhonder negenenzestig, van Spaanse nationaliteit, en zijn echtgenote, Mevrouw **KAARNA Paivi Ursula**, paspoort nummer 14394197, geboren te Helsinki (Finland), op zeven februari negentienhonderd zevenenzestig, van Finse nationaliteit, samen gedomicilieerd te Madrid (Spanje), Calle Antonio Arias 11, 1C.

Welke echtgenoten MOLINA MUNOZ-KAARNA gehuwd zijn onder het Spaans wettelijk stelsel bij gebreke aan een voorafgaandelijke huwelijkscontract. Stelsel ongewijzigd, zoals verklaard.

Eigenaars van de volgende goederen in de Residentie "MAGISTRAT"

A. Het appartement genaamd **3C gelegen op de derde verdieping**, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom

Inkomhall, water-closet, zit- en eethoek met terras, keuken met berging, drie slaapkamers waarvan twee met terras, douchecel, badkamer.

b) in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Tweehonderd vijfentwintig/tienduizendsten (225/10.000sten) van de gemene delen waaronder de grond.

2. De kelder **nummer negentwintig (29)** in de ondergrondse verdieping min twee (-2), omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom

de eigenlijke kelder.

b) in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

aan de kelder worden geen onverdeelde quotiteiten toebedeeld.

3. De autostandplaats **nummer éénentwintig (21) op de ondergrondse verdieping min één (-1)**, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom

De eigenlijke autostandplaats.

b) in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

vijfentwintig/tienduizendsten (25/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Om ze aangekocht te hebben volgens akte verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, en Meester Gérard INDEKEU, Notaris te Brussel, op twintig oktober tweeduizend en vijf, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 48-T-24/11/05-9170 en op het vijfde Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 51-T-16/11/05-13740.

15°) De Heer **VAN BAELE Freddy Emiel**, nationaal nummer 600516 277 53, geboren te Geel op zestien mei negentienhonderd zestig en zijn echtgenote Mevrouw **HENDRICKX Nicole Maria**, nationaal nummer 630701 326 46 geboren te Leuven op tweeëntwintig juli negentienhonderd drieënzestig, samenwonende te 3980 Tessenderlo, Heggebossenweg, 22.

Gehuwd onder het wettelijk stelsel bij gebrek aan voorafgaandelijk verleden huwelijkscontract, welk stelsel tot op heden niet gewijzigd werd, aldus verklaard.

Eigenaars van de volgende goederen in de Residentie "MAGISTRAT".

1. a) **Het APPARTEMENT 1D** gelegen op de eerste verdieping, omvattende :

in exclusieve en privatieve eigendom :

Inkomhall, water-closet, zit- en eethoek, terras, keuken met berging, twee slaapkamers, douchecel, badkamer.

in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Honderd eenentachtig/tienduizenden (181/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

b). **De autostaanplaats tweeënveertig (42) en kelder vijftwintig (25)** op niveau min twee (-2)

- in privatieve en exclusieve eigendom

de autostaanplaats nummer 42 en kelder nummer 25

-in gedwongen onverdeeldheid en medeëigendom

vijftwintig/tienduizenden (25/10.000sten) van de gemeenschappelijke delen van de Residentie MAGISTRAT waaronder de grond.

Om ze aangekocht te hebben volgens akte verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, met tussenkomst van Meester Hans DERACHE, Notaris te Tessenderlo, op zesentwintig oktober tweeduizend en vijf, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 48-T-24/11/05-9171 en op het vijfde Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 51-T-16/11/05-13739,

Welke akte volgende bedingen inhoudt:

"OPMERKING - RECHTZETTING

Partijen verzoeken Ons, Notaris, akte te nemen van het feit dat de beschrijving van boven beschreven appartement, niettemin zij in tegenstrijd is met wat vermeld staat in aangehaalde basisakte verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, op zeven mei tweeduizend en vier, overgeschreven zoals gezegd, juist is en overeenstemt met de uitgereikte stedenbouwkundige vergunning.

In de exclusieve en privatieve eigendom van het appartement 1D, op de eerste verdieping, is wel een terras begrepen, niettegenstaande dit niet expliciet vermeld staat in gezegde basisakte.

Deze rechtzetting brengt geen wijziging in het aantal van onverdeelde quotiteiten toebedeeld aan zelfde appartement met zich mee, en dient uitsluitend als verbetering van een materiële vergissing aanschouwd te worden."

16°) De Heer **REYNDERS Peter Pierre Louis**, zelfstandige, nationaal nummer 630509 017 04 en identiteitskaart nummer 221.0155701.31, geboren te Oostende op negen mei negentienhonderd drieënzestig en zijn echtgenote Mevrouw **VANCOMPERNOLLE Katrien Maria Cornelia**, bediende, nationaal nummer 610920 172 87 en identiteitskaart nummer 221.0155699.29, zelfstandige, geboren op twintig september negentienhonderd éénënzestig te Roeselare, samenwonende te 8400 Oostende, Zandvoordestraat 193.

Gehuwd te Oostende op achttien juli negentienhonderd éénnegentig onder het stelsel van de scheiding van goederen volgens huwelijkscontract verleden voor Meester Paul van Tieghem de Ten Berghe, notaris te Oostende, op vijf juli negentienhonderd éénnegentig, welk stelsel volgens verklaring tot op heden niet gewijzigd werd.

Eigenaars van de volgende goederen in de Residentie "MAGISTRAT"

a) **Het APPARTEMENT 2 C** gelegen op de tweede verdieping, omvattende :

in privatieve en exclusieve eigendom :

Inkomhall, water-closet, zit- en eethoek met terras, keuken met berging, drie slaapkamers waarvan twee met terras, douchecel, badkamer.

in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Tweehonderd vijftwintig/tienduizenden (225/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

b) De autostaanplaats **achtendertig (38)** en kelder **tweëntwintig**, op niveau min twee (-2)

- in privatieve en exclusieve eigendom

de autostaanplaats nummer 38 en kelder nummer 22

- in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom

vijftwintig/tienduizenden (25/10.000sten) van de gemeenschappelijke delen van de Residentie MAGISTRAT waaronder de grond.

Om ze aangekocht te hebben volgens akte verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, met tussenkomst van Meester Michel van Tieghem de Ten Berghe, Notaris te Oostende, op twee november tweeduizend en vijf, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 48-T-14/12/05-9717 en op het vijfde Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 51-T-01/12/05-14543.

17°) 1) De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "**AMOKES**", met zetel te 8900 Ieper, Capucienenstraat 57.

Ondernemingsnummer 0479.853.753. Rechtsgebied Ieper.

Opgericht onder de rechtsvorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "**AMOKES**" bij akte verleden voor notaris Pierre Impe, te Poperinge, op negentien maart tweeduizend en drie, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van drie april daarna, onder nummer 03038614.

2) Mejuffrouw **KESTELYN Marie**, ongehuwd, nationaal nummer 800719 246-40 en identiteitskaartnummer 590-1413127-57, geboren te Poperinge op negentien juli negentienhonderd tachtig, wonende te 8670 Koksijde (Oostduinkerke), Dewittelaan 11/502.

Eigenaars van respectievelijk tachtig procent (80 %) en twintig procent (20 %) onverdeeld in volle eigendom van volgende goederen in de Residentie "MAGISTRAT"

1. **Het APPARTEMENT 1C** gelegen op de eerste verdieping, omvattende:

in privatieve en exclusieve eigendom :

inkomhall, water-closet, zit- en eethoek, terras, keuken met berging, drie

slaapkamers, douchecel, badkamer.

in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Tweehonderd negentien/tienduizenden (219/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

2. De garage nummer vijftig (50) en bijhorende kelder nummer zevenendertig (37) op het niveau min twee (-2)

- in privatieve en exclusieve eigendom

de garage met poort en kelder.

-in gedwongen onverdeeldheid en medeëigendom

Vijfentwintig / tienduizenden (25/10.000sten) van de gemeenschappelijke delen van de Residentie MAGISTRAT waaronder de grond.

3. De garage nummer negenendertig (39) op het niveau min twee (-2)

- in privatieve en exclusieve eigendom

de garage met poort

-in gedwongen onverdeeldheid en medeëigendom

Vijfentwintig / tienduizenden (25/10.000sten) van de gemeenschappelijke delen van de Residentie MAGISTRAT waaronder de grond.

Om ze aangekocht te hebben volgens akte verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, en Meester Eric SPRUYT, Geassocieerde Notaris te Brussel, op drie november tweeduizend en vijf, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 48-T-14/12/05-9718 en op het vijfde Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 51-T-01/12/05-14542,

Welke akte volgende bedingen inhoudt :

"RECHTZETTING

Partijen verzoeken Ons, Notaris, akte te nemen van het feit dat de beschrijving van boven beschreven appartement, niettemin zij in tegenstrijd is met wat vermeld staat in aangehaalde basisakte verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, op zeven mei tweeduizend en vier, overgeschreven zoals gezegd, juist is en overeenstemt met de uitgereikte stedenbouwkundige vergunning.

In de exclusieve en privatieve eigendom van het appartement 1C, op de eerste verdieping, is wel een terras begrepen, niettegenstaande dit niet expliciet vermeld staat in gezegde basisakte.

Deze rechtzetting brengt geen wijziging in het aantal van onverdeelde quotiteiten toebedeeld aan zelfde appartement met zich mee, en dient uitsluitend als verbetering van een materiële vergissing aanschouwd te worden.

OPMERKING

In de onderhandse verkoopsovereenkomst met betrekking tot bovenbeschreven goed van acht juli tweeduizend en vijf, zijn partijen overeengekomen wat volgt, hierna letterlijk overgenomen :

"De indeling zal gewijzigd worden volgens aangehecht plan opgemaakt door architect, met dien verstande dat het raam achteraan kan vergroot worden toteen schuifraam van 2.40m (op uitdrukkelijke vraag van de koper)".

18°) De Heer **DE POTTER Jean Paul Roger Carlos**, nationaal nummer 36020328903 en identiteitskaart nummer 099001700686, geboren te Ronse, op drie februari negentienhonderd zesendertig, echtgenoot van Mevrouw KATAN

Yvette, wonende te Hoeilaart, Velgestraat 7.

Welke echtgenoten DE POTTER-KATAN gehuwd zijn onder het stelsel van scheiding van goederen blijkt hun huwelijkscontract verleden voor Meester Odette De Wynter, Notaris te Oudergem, op éénentwintig november negentienhonderd vierentachtig, stelsel ongewijzigd, volgens verklaring.

Eigenaar van de volgende goederen in de Residentie "MAGISTRAT"

A. Het appartement genaamd OA gelegen op de gelijkvloerse verdieping, omvattende; volgens oorspronkelijke basisakte en beschrijving in de verkoopsovereenkomst:

a) in privatieve en exclusieve eigendom

Inkomhall, water-closet, zit- en eethoek, keuken, berging, twee slaapkamers, douchecel, badkamer.

b) in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Tweehonderd zesenzeventig/tienduizendsten (276/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

2. De kelder nummer negentien (19) gelegen op de ondergrondse verdieping min twee (-2), omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom

de eigenlijke kelder met haar deur.

b) in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

aan de kelder worden geen onverdeelde quotiteiten toebedeeld.

3. De autostandplaatsen nummers vier (4) en zes (6) gelegen in de ondergrondse verdieping min één (-1), omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom

De eigenlijke autostandplaatsen

b) in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

vijfentwintig/tienduizendsten (25/10.000sten) per autostandplaats, zijnde samen vijftig/tienduizendsten (50/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Om ze aangekocht te hebben volgens akte verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, en Meester Patrick GUSTIN, Notaris te Oudergem, op vier november tweeduizend en vijf, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 48-T-14/12/05-9716 en op het vijfde Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 51-T-01/12/05-14541.

19°) De heer **WEYGERS Alain Victor Johan**, bestuurder, nationaal nummer 601227/149-94 geboren te Kuringen op zevenentwintig december negentienhonderd zestig en zijn echtgenote Mevrouw **ADRIAENS Nadine Josephine Thea**, bestuurder, nationaal nummer 641103/370-88 geboren te Hasselt op drie november negentienhonderd vierenzestig, samenwonende te 3550 Heusden-Zolder, Heidestraat 190.

Gehuwd te Hasselt op tweeëntwintig juni negentienhonderd vierentachtig, onder het wettelijk stelsel bij gebrek aan huwelijkscontract, welk stelsel volgens verklaring tot op heden niet gewijzigd werd.

Eigenaars van de volgende goederen in de Residentie "MAGISTRAT"

1. Het APPARTEMENT 4E gelegen op de vierde verdieping, omvattende:

in privatieve en exclusieve eigendom :

inkomhall, water-closet, zit- en eethoek met terras, keuken met terras en berging, twee slaapkamers waarvan één met terras, douchecel, badkamer

in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

tweehonderd/tienduizenden (200/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

2. De autostandplaats achtentwintig (28) op niveau min één (-1) en kelder zesentwintig (26) op niveau min twee (-2).

- in privatieve en exclusieve eigendom

de autostandplaats nummer 28 en kelder nummer 26

-in gedwongen onverdeeldheid en medeëigendom

vijfentwintig/tienduizenden (25/10.000sten) van de gemeenschappelijke delen van de Residentie MAGISTRAT waaronder de grond.

Om ze aangekocht te hebben volgens akte verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, met tussenkomst van Meester Marc JANSEN, Notaris te Kermt, op éénentwintig november tweeduizend en vijf, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 48-T-15/12/05-9775 en op het vijfde Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 51-T-06/12/05-14766.

20°) De heer **SEBRECHTS Herman Constant Louisa**, banketbakker, geboren te Lier op zesentwintig september negentienhonderd zestig, rijksregisternummer 600926 497-46 en zijn echtgenote, mevrouw **NAUWELAERS Hélène Celina Constant**, winkelbediende, geboren te Antwerpen op acht maart negentienhonderd vierenzestig, rijksregisternummer 640308 430-16, samen wonende te 2520 Broechem (Ranst), Gemeenteplein 18.

Gehuwd onder het stelsel van de scheiding van goederen volgens huwelijkscontract verleden voor notaris René Van Kerkhoven te Broechem (Ranst) op vier april negentienhonderd vijftientig, zonder akte van wijziging, vereffening of verklaring aangaande hun huwelijkse voorwaarden.

Eigenaars van de volgende goederen in de Residentie «MAGISTRAT»

1. a) Het APPARTEMENT 2A gelegen op de tweede verdieping, omvattende :

in exclusieve en privatieve eigendom :

Inkomhall, water-closet, zit- en eethoek met terras, keuken met berging, drie slaapkamers, douchecel, badkamer.

in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Tweehonderd tweeëndertig/tienduizenden (232/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

b). De garagebox veertig (40) en kelder vijftien (15)

- in privatieve en exclusieve eigendom

de garagebox nummer veertig (40) en kelder nummer vijftien (15).

-in gedwongen onverdeeldheid en medeëigendom

vijfentwintig/tienduizenden (25/10.000sten) van de gemeenschappelijke delen van de Residentie MAGISTRAT waaronder de grond.

2. a) Het APPARTEMENT 2E gelegen op de tweede verdieping, omvattende :

in exclusieve en privatieve eigendom :

Inkomhall, water-closet, zit- en eethoek met terras, keuken met terras en berging, twee slaapkamers waarvan één met terras, douchecel, badkamer.

in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Honderd zevenennegentig/tienduizensten (197/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

b). De garagebox vierenvieertig (44) en kelder éénentwintig (21)

- in privatieve en exclusieve eigendom

de garagebox nummer vierenvieertig (44) en kelder nummer éénentwintig (21).

- in gedwongen onverdeeldheid en medeëigendom

vijfentwintig/tienduizendsten (25/10.000sten) van de gemeenschappelijke delen van de Residentie MAGISTRAT waaronder de grond.

Om ze aangekocht te hebben volgens akte verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, met tussenkomst van Meester René VAN KERKHOVEN, Notaris te Broechem, op achtentwintig november tweeduizend en vijf, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 48-T-06/01/06-137 en op het vijfde Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 51-T-23/12/05-15861.

21°) De Heer **SCHWAGTEN Koenraad Johannes**, nationaal nummer 56.11.27 295 51 en identiteitskaart nummer 036-0071549-80, geboren te Antwerpen op zevenentwintig november negentienhonderd zesenvijftig, en zijn echtgenote Mevrouw **DESMEDT Els Jeanne Isidoor**, nationaal nummer 601202 348 63 en identiteitskaart nummer 036-0070463-61, geboren te Mortsel op twee december negentienhonderd zestig, samenwonende te 2500 Lier, Kruisveldweg 10.

Gehuwd te Wilrijk op vierentwintig december negentienhonderd tweeëntachtig, onder het stelsel van de scheiding van goederen volgens huwelijkscontract verleden voor Meester Floris Hendrickx, notaris te Wilrijk, op twintig december negentienhonderd tweeëntachtig, welk stelsel volgens hun verklaring tot op heden niet gewijzigd werd.

Eigenaars van de volgende goederen in de Residentie "MAGISTRAT"

1. a) Het APPARTEMENT 1A gelegen op de eerste verdieping, omvattende :

in exclusieve en privatieve eigendom :

Inkomhall, water-closet, zit- en eethoek, terras, keuken met berging, drie slaapkamers, douchecel, badkamer.

in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Tweehonderd dertien/tienduizensten (213/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

b) De autostaanplaats nummer vijfendertig (35) en **kelder** nummer vierendertig (34) op niveau min twee (-2), omvattende :

- in privatieve en exclusieve eigendom

de eigenlijke autostaanplaats en kelder.

- in gedwongen onverdeeldheid en medeëigendom

vijfentwintig/tienduizendsten (25/10.000sten) van de gemeenschappelijke

delen van de Residentie MAGISTRAT waaronder de grond.

Om ze aangekocht te hebben volgens akte verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, met tussenkomst van Meester Jacques de Strycker, Geassocieerde Notaris te Lier, op acht december tweeduizend en vijf, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 48-T-11/08/06-6617, en op het vijfde Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 51-T-23/12/05-15860,

Welke akte volgende bedingen inhoudt :

"OPMERKING-RECHTZETTING

Partijen verzoeken Ons, Notaris, akte te nemen van het feit dat de beschrijving van boven beschreven appartement, niettemin zij in tegenstrijd is met wat vermeld staat in aangehaalde basisakte verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, op zeven mei tweeduizend en vier, overgeschreven zoals gezegd, juist is en overeenstemt met de uitgereikte stedenbouwkundige vergunning.

In de exclusieve en privatieve eigendom van het appartement 1A, op de eerste verdieping, is wel een terras begrepen, niettegenstaande dit niet expliciet vermeld staat in gezegde basisakte.

Deze rechtzetting brengt geen wijziging in het aantal van onverdeelde quotiteiten toebedeeld aan zelfde appartement met zich mee, en dient uitsluitend als verbetering van een materiële vergissing aanschouwd te worden."

22°) De Heer **JANSEN Frank Anna** (Identiteitskaartnummer 590-1887384-81, Nationaal Nummer 630617 237-36), geboren te Turnhout op zeventien juni negentienhonderd drieënzestig, en zijn echtgenote Mevrouw **PAUWELS Caroline Jeanne Harry** (Identiteitskaartnummer 590-1682003-49, Nationaal Nummer 661222 182-46), geboren te Hoogstraten op tweeëntwintig december negentienhonderd zesenzestig, wonende te Merksplas, Schoondreef 18.

Gehuwd onder het stelsel der scheiding van goederen volgens de bepalingen van hun huwelijkscontract verleden voor notaris Alfons Mercelis te Merksplas op vier mei negentienhonderd negentig, stelsel sindsdien ongewijzigd.

Eigenaars van de volgende goederen in de Residentie "MAGISTRAT"

a) Het APPARTEMENT 4 B gelegen op de vierde verdieping, omvattende :

in exclusieve en privatieve eigendom :

Inkomhall, water-closet, zit- en eethoek met terras, keuken met berging, twee slaapkamers waarvan één met terras, douchecel, badkamer.

in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Honderd éénennegentig/tienduizensten (191/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

b) De autostaanplaats zesendertig (36) en kelder zeventien (17), op niveau min twee (-2)

- in privatieve en exclusieve eigendom

de autostaanplaats nummer 36 en kelder nummer 17.

- in gedwongen onverdeeldheid en medeëigendom

vijfentwintig/tienduizendsten (25/10.000sten) van de gemeenschappelijke delen van de Residentie MAGISTRAT waaronder de grond.

Om ze aangekocht te hebben volgens akte verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, met tussenkomst van Meester Cor STOEL, Notaris te Merksplas, op dertien december tweeduizend en vijf, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 48-T-17/01/06-390 en op het vijfde Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 51-T-03/01/06-17.

23°) 1. De Heer **VAN DOOREN Jacques Alphonse**, geneesheer-orthopedist, nationaal nummer 470428 123-52 en identiteitskaart nummer 021-0035184-17, geboren te Antwerpen op achtentwintig april negentienhonderd zevenenveertig, en zijn echtgenote Mevrouw **MULLEMAN Wivine Marie Madeleine Maurice Joseph**, nationaal nummer 450119 124 64 en identiteitskaart nummer 021-0048518-62, geboren te Kortrijk op negentien januari negentienhonderd vijfenveertig, samenwonende te Schilde, Hazendreef 1.

Gehuwd onder het stelsel van scheiding van goederen met toegevoegde gemeenschap van aanwinsten volgens huwelijkscontract verleden voor notaris Verbelen Joannes-Victor te Oostmalle op twaalf juni negentienhonderd zeventig, ongewijzigd tot op heden volgens verklaring.

2. a) De Heer **VAN DOOREN Patrick Emiel Gabriel**, apotheker, ongehuwd, geboren te Wilrijk, op vijfentwintig april negentienhonderd drieënzeventig (Identiteitskaart nummer: 002-0930040-59 - nationaal nummer: 730425 323-03), wonende te 2600 Antwerpen-Berchem, Burgemeester Woutersstraat 3.

b) Mevrouw **VAN DOOREN Martine Jeanne Josiane**, kinesiste, ongehuwd, geboren te Gent op negentwintig december negentienhonderd vijfenzeventig (Identiteitskaart nummer: 021-0034815-36, nationaal nummer: 751229 166-41), wonende te 2970 Schilde, Kleineveldweg, 22/3.

c) De Heer **VAN DOOREN Kristiaan George Cyriel**, consultant, ongehuwd, geboren te Wilrijk op zesentwintig augustus negentienhonderd eenentachtig (Identiteitskaart nummer: 021-0038179-05, nationaal nummer: 810826 023-81), wonende te 2970 Schilde, Hazendreef 1.

Eigenaars van respectievelijk honderd procent (100 %) in vruchtgebruik en van een onverdeelde derde in naakte eigendom van volgende goederen in de Residentie "MAGISTRAT"

a) **Het APPARTEMENT 5 D** gelegen op de vijfde verdieping, omvattende :

in exclusieve en privatieve eigendom :

Inkomhall, water-closet, zit- en eethoek met terras, keuken met berging, drie slaapkamers, allen met terras, douchecel, badkamer.

in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Tweehonderd zevenenvijftig/tienduizendsten (257/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

b) **De garagebox** nummer vierendertig (34) op niveau min twee (-2) en **de kelder** nummer achttien (18) op niveau min twee (-2), omvattende :

- in privatieve en exclusieve eigendom

de eigenlijke autostaanplaats en kelder.

- in gedwongen onverdeeldheid en medeëigendom

vijfentwintig/tienduizendsten (25/10.000sten) van de gemeenschappelijke delen van de Residentie MAGISTRAT waaronder de grond.

Om ze aangekocht te hebben volgens akte verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, met tussenkomst van Meester Geert NOUWKENS, Geassocieerde Notaris te Malle, op vijftien juni tweeduizend en zes, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 48-T-10/08/06-6582 en op het vijfde Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 51-T-12/07/06-8985.

24°) Mevrouw **BONVISSUTO Barbara**, geboren te Palermo (Sicilië), op éénentwintig september negentienhonderd tweeënzeventig, bijzondere identiteitskaart nummer P1034443, gedomicilieerd te Elsene, Vleurgatsesteenweg, 300, echtgenote van de Heer ALAGNA Alfredo.

Welke echtgenoten Alagna-Bonvissuto gehuwd zijn onder het wettelijk italiaans stelsel van scheiding van goederen, volgens verklaring.

Eigenaar van de volgende goederen in de Residentie "MAGISTRAT"

A. Het appartement genaamd **5B**, gelegen op de **vijfde verdieping**, omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom

- op de vijfde verdieping : inkomhall, water-closet, zit- en eethoek met terras en trap naar de zesde verdieping, keuken met berging,

- op de zesde verdieping : drie slaapkamers waarvan één met dressing, doucheceel, badkamer en water-closet

b) in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Tweehonderd tweeënnegentig/tienduizendsten (292/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

2. De kelder **nummer vijfendertig (35)** in de ondergrondse verdieping min twee (-2), omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom

de eigenlijke kelder met haar deur.

b) in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

aan de kelder worden geen onverdeelde quotiteiten toebedeeld.

3. De **garageboxen nummers twee (2) in de kelderverdieping -1 en zesenviertig (46) in de kelderverdieping -2**, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom

De eigenlijke garageboxen

b) in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

vijfentwintig/tienduizendsten (25/10.000sten) per autostandplaats, zijnde samen vijftig/tienduizendsten (50/10.000 sten), in de gemene delen waaronder de grond.

Om ze aangekocht te hebben volgens akte verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, en Meester Olivier DUBUISSON, Notaris te Brussel, op drie juli tweeduizend en zes, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 48-T-16/08/06-6654, en

overgeschreven op het vijfde Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 51-T-03/08/06-9942.

25°) De Heer **WOODRUFF Richard Arthur**, geboren te Jersey City (New Jersey, Verenigde Staten), op acht augustus negentienhonderd vijftig, nationaal nummer: 500808 497-78, identiteitskaart nummer F.Z.Y. 567 801, wonende te 1000 Brussel, Emile De Motlaan, 17.

Eigenaar van de volgende goederen in de Residentie "MAGISTRAT".

A. Het appartement genaamd 4A, gelegen op de vierde verdieping, omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom

Inkomhall, water-closet, zit- en eethoek met terras, keuken met berging, drie slaapkamers, douchecel, badkamer.

b) in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Tweehonderd negentien/tienduizendsten (219/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

2. de kelder nummer veertien (14) in de ondergrondse verdieping min twee (-2), omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom

de eigenlijke kelder met haar deur

b) in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

aan de kelder worden geen onverdeelde quotiteiten toebedeeld.

3. De garageboxen nummers drieëndertig (33) en vierenvijftig (54) in de ondergrondse verdieping min twee (-2), omvattende:

a) in privatieve en exclusieve eigendom

De eigenlijke garageboxen

b) in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

vijfentwintig/tienduizendsten (25/10.000sten) per garagebox, zijnde samen vijftig/tienduizendsten (50/10.000 sten), in de gemene delen waaronder de grond.

Om ze aangekocht te hebben volgens akte verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, en Meester Paul MASELIS, Notaris te Brussel, op negen oktober tweeduizend en zes, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 48-T-10/11/06-9061, en overgeschreven op het vijfde Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 51-T-07/11/06-14018.

26°) De Heer **DEMEYERE Jan Luc**, nationaal nummer 700611 259 50 en identiteitskaart nummer 215-0060959-87, geboren te Zwevegem, op elf juni negentienhonderd zeventig, echtgenoot van Mevrouw DE CLERCQ Nancy Martha, geboren te Waregem op zeven juni negentienhonderd negenenzestig, samen wonende te 8550 Zwevegem, Bellegemstraat, 48.

Welke echtgenoten DEMEYERE-DE CLERCQ, gehuwd zijn onder het stelsel van scheiding van goederen blijktens hun huwelijkscontract verleden voor Notaris Stefaan Laga, voornoemd, op vijftien mei tweeduizend en twee, welk stelsel niet gewijzigd werd tot op heden, zo hij verklaart.

Eigenaar van de volgende goederen in de Residentie "MAGISTRAT".

1. Het APPARTEMENT 5 E gelegen op de vijfde verdieping,

omvattende volgens basisakte:

in exclusieve en privatieve eigendom :

Inkomhall, water-closet, zit- en eethoek met terras en trap naar de zesde verdieping, keuken met terras en berging, op de zesde verdieping: traphall, bureelruimte met terras, berging, dressing, nachthall, water-closet, badkamer, douchecel, drie slaapkamers, allen met terras.

in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Tweehonderd zesenzeventig/tienduizenden (276/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

b) De autostaanplaats nummer tien (10) op niveau min één (-1) en de kelder nummer zestien (16) op niveau min twee (-2), omvattende :

- in privatieve en exclusieve eigendom

de eigenlijke autostaanplaats en kelder.

-in gedwongen onverdeeldheid en medeëigendom

Vijfentwintig/tienduizenden (25/10.000sten) van de gemeenschappelijke delen van de Residentie MAGISTRAT waaronder de grond.

Om ze aangekocht te hebben volgens akte verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, met tussenkomst van Meester Stefaan LAGA, Notaris te Izegem, op vierentwintig oktober tweeduizend en zes, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 48-T-08/13/06-9919, en overgeschreven op het vijfde Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 51-T-24/11/06-14851.

27°) a) De Heer **VANHEES Fernand Louis Paulette**, nationaal nummer 530607 231 35 en identiteitskaart nummer 060 0049816 56, geboren te Mol, op zeven juni negentienhonderd drieënvijftig, weduwnaar van wijlen Mevrouw Mermans Diana Maria Alphonsina, wonende te Mol, Peerdskerkhof, 37.

b) De Heer **VANHEES Daniël Jozef Malvina**, nationaal nummer 610205 219-53 en identiteitskaart nummer 060 0074438-40, geboren te Mol, op vijf februari negentienhonderd éénenzestig, ongehuwd, wonende te Mol, Korenbloemenstraat, 15.

Eigenaars elk voor een onverdeelde helft in volle eigendom van volgende goederen in de Residentie "MAGISTRAT"

1. Het APPARTEMENT 1 F gelegen op de eerste verdieping, omvattende :

in exclusieve en privatieve eigendom :

Inkomhall, water-closet, dressing, zit- en eethoek, terras, keuken met berging, drie slaapkamers, douchecel, badkamer.

in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Tweehonderd tweeëndertig/tienduizenden (232/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

b) De garagebox nummer éénendertig (31) op niveau min één (-1) en de kelder nummer tweeënveertig (42) op niveau min twee (-2), omvattende :

- in privatieve en exclusieve eigendom

de eigenlijke garagebox en kelder.

-in gedwongen onverdeeldheid en medeëigendom

Vijfentwintig/tienduizendsten (25/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Om ze aangekocht te hebben volgens akte verleden verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, met tussenkomst van Meester Paul Van Roosbroeck, Notaris te Mol, op negentwintig november tweeduizend en zes, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 48-T-21/12/06-10261, en overgeschreven op het vijfde Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 51-T-08/12/06-15506.

28°) De Heer **SCHARRENBROICH Josef Erich (ook genoemd SCHARRENBROICH Erich)**, zaakvoerder, van Duitse nationaliteit (identiteitskaart van de Bondsrepubliek Duitsland nummer 5365818589 – geldig tot acht februari tweeduizend en elf), geboren te Rheinbach (Duitsland), op achttien augustus negentienhonderd drieënvijftig, en zijn echtgenote van Mevrouw **SCHARRENBROICH (geboren VOLKENBORN) Sabine**, huisvrouw, van Duitse nationaliteit (identiteitskaart van de Bondsrepubliek Duitsland nummer 536588583 – geldig tot elf juni tweeduizend dertien), geboren te Wuppertal (Duitsland), op twaalf mei negentienhonderd vijfenzeestig, samen wonende te Duitsland, 53359 Rheinbach, Neukirchener Weg, 24.

Dewelke echtgenoten SCHARRENBROICH-VOLKENBORN, gehuwd zijn te Rheinbach (Duitsland) op acht oktober negentienhonderd drieënnegentig, volgens de Duitse Wetgeving zonder huwelijkscontract (artikel 1363 Duits Burgerlijk Wetboek Zugewinnngemeinschaft), welk stelsel niet gewijzigd werd tot op heden, zo zij verklaren.

Eigenaars van de volgende goederen in de Residentie "MAGISTRAT".

1. Het APPARTEMENT 6 F gelegen op de zesde verdieping, omvattende volgens wijzigende basisakte:

- in exclusieve en privatieve eigendom:

Inkomhall, water-closet, zit- en eethoek met terras, keuken met berging, slaapkamer 1 met terras en douchecel, slaapkamer 2 met badkamer.

- in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Tweehonderd en twee/tienduizensten (202/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

2. De garagebox nummer **tweeënzestig (62)** op niveau min twee (-2), omvattende :

- in privatieve en exclusieve eigendom

de eigenlijke autostaanplaats.

- in gedwongen onverdeeldheid en medeëigendom

Vijfentwintig/tienduizendsten (25/10.000sten) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

3. De kelder nummer **éénenveertig (41)** op niveau min twee (-2), omvattende :

- in privatieve en exclusieve eigendom

de eigenlijke kelder.

- in gedwongen onverdeeldheid en medeëigendom

Geen aandelen in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

Om ze aangekocht te hebben volgens akte verleden verleden voor

Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, met tussenkomst van Meester Michel van Tieghem de Ten Berghe, Geassocieerde Notaris te Oostende, op acht december tweeduizend en zes, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 48-T-11/01/07-193, en overgeschreven op het vijfde Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 51-T-22/12/06-16234.

29°) De Heer **PATTYN Marc Achiel Valeer**, directeur, geboren te Rollegem-Kapelle, op zesentwintig oktober negentienhonderd vierenveertig, (identiteitskaart nummer : 227 0018253 03 – Rijksregister nummer : 441026 207 07), en zijn echtgenote van Mevrouw **VANDROMME Magda Lena Roza** huisvrouw, geboren te Rollegem-Kapelle, op zesentwintig januari negentienhonderd negenenveertig (identiteitskaart nummer : 590-3480846-27 – Rijksregister nummer : 490126 205 54), samen wonende te Ledegem (Rollegem-Kapelle), Driepikkelstraat, 12.

Dewelke echtgenoten PATTYN-VANDROMME, gehuwd zijn te Rollegem-Kapelle, op drieëntwintig mei negentienhonderd negenenzestig, onder het stelsel van de gemeenschap van goederen ingevolge huwelijkscontract verleden voor Notaris Opsomer Jacques, te Kortrijk, op negentien mei negentienhonderd negenenzestig, welk stelsel niet gewijzigd werd tot op heden, zo zij verklaren.

Eigenaars van de volgende goederen in de Residentie "MAGISTRAT".

1. Het duplex-appartement 5 C gelegen op de vijfde en de zesde verdiepingen, omvattende:

- in exclusieve en privatieve eigendom:

Op de vijfde verdieping: inkomhall, water-closet, keuken met trap naar de zesde verdieping, zit- en eethoek met terras, een slaapkamer, een badkamer,

Op de zesde verdieping: traphall, berging, douchecel met lavabo en water-closet, een bureel, een slaapkamer

- in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Tweehonderd vijftien/tienduizendsten (215/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Het appartement wordt geschilderd opgeleverd

2. De garagebox nummer negen (9) op niveau min één (-1), omvattende :

- in privatieve en exclusieve eigendom

de eigenlijke garagebox.

- in gedwongen onverdeeldheid en medeëigendom

Vijfentwintig/tienduizendsten (25/10.000sten) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

3. De kelder nummer vierenveertig (44) op niveau min twee (-2), omvattende :

- in privatieve en exclusieve eigendom

de eigenlijke kelder.

- in gedwongen onverdeeldheid en medeëigendom

Geen aandelen in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

Om ze aangekocht te hebben volgens akte verleden verleden voor Meester Sabine Destrooper, Geassocieerde Notaris, te Ledegem, vervangende en met tussenkomst van Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, op zeventien

maart tweeduizend en zeven, overgeschreven op het eerste Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 48-T-28/03/07-2696, en overgeschreven op het vijfde Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 51-T-23/03/07-03766

30°) a) De naamloze vennootschap "**DE VOS-ROBAEIJIS KINE**", met zetel te 1742 Ternat (Sint-Katherina-Lombeek), Sint-Katharinastraat 11, opgericht bij akte verleden voor Notaris André de Ryck te Asse, op éénendertig maart negentienhonderd tweeënnegentig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van achttien april negentienhonderd tweeënnegentig, onder nummer 920418-194.

Waarvan de statuten meermaals gewijzigd werden en voor het laatst :

- bij authentieke akte houdende proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering gehouden voor Notaris André De Ryck, te Asse, op achttien oktober negentienhonderd zesennegentig, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van veertien november nadien onder nummer 911114-149;

- bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering gehouden op éénendertig januari tweeduizend en één, waarvan het proces-verbaal opgemaakt in onderhandse vorm en bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van tien april nadien onder nummer 20010410-13;

- bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering gehouden voor Notaris Koen De Puydt te Asse, op vierentwintig januari december tweeduizend en vier, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van achtentwintig januari tweeduizend en vijf, onder nummer 05018340 ;

- bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering gehouden voor Notaris Koen De Puydt, te Asse, op tweeëntwintig december tweeduizend en vijf, bekendgemaakt aan de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van twintig februari tweeduizend en zes onder nummer 06036560.

De vennootschap is ingeschreven onder KBO-ondernemingsnummer 0477.001.932.

b) De Heer **DE VOS Peter Eli Viktor**, kinesist, nationaal nummer 65.01.19 239-78 en identiteitskaart nummer 590-3941462-87, geboren te Brussel, op negentien januari negentienhonderd vijfenzestig, en zijn echtgenote Mevrouw **ROBAEIJIS Karine Irena Marie-Louise**, kinesiste, nationaal nummer 65.03.27 340-42 en identiteitskaart nummer 590-3941300-22, geboren te Asse, op zevenentwintig maart negentienhonderd vijfenzestig, samen wonende te Ternat, Sint Katharinastraat 11.

Dewelke echtgenoten **DE VOS-ROBAEIJIS**, gehuwd zijn onder het stelsel van de gemeenschap van aanwinsten blijktens huwelijkscontract verleden voor Meester Jacques Van Bellinghen, notaris met standplaats te Ternat, op achtentwintig julie negentienhonderd achtentachtig, gewijzigd zonder het stelsel te wijzigen, volgens akte verleden voor Meester Koen De Puydt, geassocieerde notaris met standplaats te Asse, op tweeëntwintig augustus tweeduizend en zes, en sindsdien ongewijzigd, volgens verklaring.

Eigenaars van de volgende goederen in de Residentie "MAGISTRAT", als volgt :

- voornoemde naamloze vennootschap "**N.V. DE VOS-ROBAEIJ KINE**", voor het vruchtgebruik, voor een periode van twaalf (12) jaar, vertegenwoordigend drieënveertig komma achtenzestig procent (43,68 %) van de prijs;

- de echtgenoten **DEVOS-ROBAEIJ**, voornoemd, voor de blote eigendom, vertegenwoordigend zesenvijftig komma tweeëndertig procent (56,32 %) van de prijs.

1. Het APPARTEMENT 5 F gelegen op de vijfde verdieping, omvattende, volgens de wijzigende basisakte :

- in exclusieve en privatieve eigendom :

Inkomhall, water-closet, zit- en eethoek met terras en berging, keuken met berging, drie slaapkamers waarvan één met terras, douchecel, badkamer.

- in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Tweehonderd veertig/tienduizenden (240/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

b) De autostaanplaats nummer vijfenveertig (45) en de bijhorende kelder nummer drieëndertig (33) op niveau min twee (-2), omvattende volgens de wijzigende basisakte :

- in privatieve en exclusieve eigendom

de eigenlijke autostaanplaats en kelder.

- in gedwongen onverdeeldheid en medeëigendom

Vijfentwintig/tienduizenden (25/10.000sten) van de gemene delen waaronder de grond.

Om ze aangekocht te hebben volgens akte verleden verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, met tussenkomst van Meester Koen De Puydt, Geassocieerde Notaris te Asse, op zeventwintig april tweeduizend en zeven, ter overschrijving aangeboden op het eerste Hypotheekkantoor en vijfde Hypotheekkantoor te Brussel.

31°) Zijn Excellentie de Heer **AL-SUWEIDI Mohammed Salem**, Ambassadeur van de Verenigde Arabische Emiraten, geboren te Ajman (Verenigde Arabische Emiraten), op twee mei negentienhonder negenenvijftig, bijzondere identiteitskaart nummer D1207076, woonst kiezend te Bruxelles (1050), Franklin Rooseveltlaan , 73 (Ambassade van de Verenigde Arabische Emiraten).

Eigenaar van de volgende goederen in de Residentie "MAGISTRAT"

1. Het appartement 4 F gelegen op de vierde verdieping, omvattende:

- in exclusieve en privatieve eigendom :

Inkomhall, water-closet, dressing, zit- en eethoek met terras met berging, keuken met berging, drie slaapkamers, douchecel, badkamer.

- in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Twee honderd twee en dertig/tienduizenden (232/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

2. De kelder nummer veertig (40) op niveau min twee (-2), omvattende

- in privatieve en exclusieve eigendom

de eigenlijke kelder.

- in gedwongen onverdeeldheid en medeëigendom

Geen aandelen in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond
3. De autostandplaats nummer drieënvijftig (53) op niveau min twee (-2), omvattende :

- in privatieve en exclusieve eigendom
de eigenlijke autostandplaats.
- in gedwongen onverdeeldheid en medeëigendom

Vijfentwintig/tienduizendsten (25/10.000sten) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

Om ze aangekocht te hebben volgens akte verleden verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, op dertien juni tweeduizend en zeven, ter overschrijving aangeboden op het eerste Hypotheekkantoor en vijfde Hypotheekkantoor te Brussel.

32°) De Heer **SOMERS Pierre François**, ongehuwd, geboren te Ukkel, op drieëntwintig mei negentienhonderd achtenzestig (identiteitskaart nummer - nationaal nummer :), wonende te 1050 Brussel, Square de Biarritz, 6/12 .

Eigenaar van de volgende goederen in de Residentie "MAGISTRAT"

1. Het duplex-appartement 5 A gelegen op de vijfde en de zesde verdiepingen, omvattende:

- in exclusieve en privatieve eigendom :

Op de vijfde verdieping: inkomhall, water-closet, berging, zit- en eethoek met terras en met trap naar de zesde verdieping, keuken met berging,

Op de zesde verdieping: traphall, twee slaapkamers, doucheceel, badkamer, water-closet

- in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Tweehonderd veertig/tienduizensten (240/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

2. De kelder nummer vierentwintig (24) op niveau min twee (-2), omvattende

- in privatieve en exclusieve eigendom
de eigenlijke kelder.

- in gedwongen onverdeeldheid en medeëigendom

Geen aandelen in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond

3. De garages nummers drie (3) op niveau min één (-1), en **vijfenvijftig (55)** op niveau min twee (2) omvattende :

- in privatieve en exclusieve eigendom
de eigenlijke garages.

- in gedwongen onverdeeldheid en medeëigendom

Vijfentwintig/tienduizendsten (25/10.000sten), per garage, hetzij samen vijftig/tienduizendsten (50/10.000sten) van de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

Om ze aangekocht te hebben volgens akte verleden verleden voor Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, met tussenkomst van Meester Corine Dupont, Notaris te Bruxelles, op drieëntwintig juli tweeduizend en zeven, ter overschrijving aangeboden op het eerste Hypotheekkantoor en vijfde Hypotheekkantoor te Brussel.

Welke akte volgende bedingen inhoudt :

« *Remarque étant faite que le bien est vendu et sera livré dans l'état prévu et repris au plan et cahier des charges annexé au compromis de vente* ».

VERTEGENWOORDIGING

Alle comparanten ter tweede zijde worden hier vertegenwoordigd door:

De Naamloze Vennootschap "COFYNA", voornoemd, hier vertegenwoordigd zoals gezegd door de Heer Axel BOEDTS, voornoemd, volgens de algemene volmacht ingelast in aangehaalde basisakte met reglement van mede-eigendom, zijnde de statuten van de Residentie "MAGISTRAT", opgesteld door Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, op zeven mei twee duizend en vier, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brussel op één september daarna, onder referte 48-T-01/09/2004-6695 en op het vijfde hypotheekkantoor te Brussel op dertig juli daarna, onder referte 051-T-30/07/04-08857.

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

Alle hiervoor genoemde comparanten, vertegenwoordigd zoals gezegd, samen de algemeenheid vormend van de mede-eigenaars van de Residentie "MAGISTRAT", hebben Ons, Notaris, verklaard dat, met het oog op afzonderlijke juridische handelingen, er aanpassingen dienen te gebeuren in de beschrijving van twee goederen gelegen op het gelijkvloers.

De berging, thans deel uitmakend van het goed genoemd "Voorziening voor collectief belang", zal deel uitmaken van het goed genoemd "Appartement 0B", en dientengevolge dienen de quotiteiten toebedeeld aan bewuste goederen gewijzigd te worden.

De comparanten, vertegenwoordigd zoals gezegd, verzoeken Ons, Notaris, dientengevolge, de oorspronkelijke basisakte met reglement van mede-eigendom, zijnde de statuten van de Residentie "MAGISTRAT", opgesteld door Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, op zeven mei twee duizend en vier, gevolgd door een wijzigende basisakte opgesteld door zelfde Notaris Jean-Luc Indekeu, op negen en twintig november twee duizend en zes, te wijzigen.

WIJZIGING AAN DE OORSPRONKELIJKE BASISAKTE EN AAN DE EERSTE WIJZIGENDE BASISAKTE

Comparanten, vertegenwoordigd zoals gezegd, verzoeken Ons, Notaris, te acteren dat de beschrijving van de twee bewuste goederen, namelijk het goed genoemd "Voorziening voor collectief belang" en het goed genoemd "Appartement 0B", zoals vermeld in de wijzigende basisakte van de Residentie "MAGISTRAT", opgesteld door voornoemde Notaris Jean-Luc Indekeu, op negen en twintig november twee duizend en zes, overgeschreven op het Eerste Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 48-T-19/12/06-10144 en op het Vijfde Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 051-T-19/12/06-15987, ter vervanging van deze opgenomen sub **8. BESCHRIJVING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE EN PRIVATIEVE DELEN**, in **HOOFDSTUK I. BASISAKTE**, van de oorspronkelijke basisakte opgesteld door Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, op zeven mei twee duizend en vier, overgeschreven op het Eerste Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 48-T-01/09/2004-6695 en op het Vijfde Hypotheekkantoor te Brussel onder de

referentie 051-T-30/07/04-08857, vervangt wordt door de hierna opgestelde accurate beschrijving van zelfde goederen :

GELIJKVLOERS

1. Een lokaal genoemd "voorziening voor **collectief belang**, met gewenste voorziening voor medische en paramedische beroepen en vrije beroepen, gelegen op het gelijkvloers, omvattende:

- in exclusieve en privatieve eigendom :

De eigenlijke ruimte, een water-closet,

- in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Honder tachtig/tienduizensten (180/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

2. Het **appartement 0 B** gelegen op het gelijkvloers, omvattende:

- in exclusieve en privatieve eigendom :

Inkomhall, water-closet, lokaal centrale verwarming, zit- en eethoek, keuken, twee slaapkamers, douchecel met lavabo, badkamer, berging, terras en het privaat genot van de tuin achteraan, zoals aangeduid op het hieraan gehecht plan nummer 01/09, overeenkomstig de breedte van het appartement

- in gedwongen onverdeeldheid en mede-eigendom :

Tweehonderd zes en zeventig/tienduizensten (276/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Wordt aan huidige akte aangehecht : een exemplaar van het bijgevoegd plan nummer 01/09 "Plan gelijkvloers", opgesteld door de Heer Architect Hugo LIEVENS, te Ternat, P. van Cauwelaertstraat, 137, waarop het lokaal "Berging", waarvan sprake in onderhavige akte, in het rood afgebeeld staat.

De bestemming "vrij beroep" of "kantoor" zal aan de winkelruimte en aan de voorziening voor collectief belang, op het gelijkvloers van de Residentie "Magistrat" mogen gegeven worden, indien er door voornoemde vennootschap "COFYNA", een wijzigende stedenbouwkundige vergunning hiertoe wordt bekomen.

Zelfde vennootschap "COFYNA" verbindt er zich toe de wijzigende stedenbouwkundige vergunning, met de eraan gehechte stukken, onder de rang van de minuten van ondergetekende Ntoaris Jean-Luc INDEKEU, neer te leggen.

Ter verduidelijking wordt hierna een tabel hernemende de accurate quotiteiten (appartementen en autostaanplaatsen) van de gemeenschappelijke delen weergegeven:

Privatieve delen	Gemeenschappelijke delen in de Residentie "MAGISTRAT" (in 10.000sten)
Winkelruimte	187
Voorziening voor collectief belang	180
Bureel	67
Appartement 0A	276
Appartement 0B	276
Appartement 0C	162

Appartement 1A	213
Appartement 1B	175
Appartement 1C	219
Appartement 1D	181
Appartement 1E	181
Appartement 1F	232
Appartement 2A	232
Appartement 2B	175
Appartement 2C	225
Appartement 2D	194
Appartement 2E	197
Appartement 2F	232
Appartement 3A	213
Appartement 3B	175
Appartement 3C	225
Appartement 3D	194
Appartement 3E	197
Appartement 3F	232
Appartement 4A	219
Appartement 4B	191
Appartement 4C	231
Appartement 4D	200
Appartement 4E	200
Appartement 4F	232
Appartement 5A	240
Appartement 5B	292
Appartement 5C	215
Appartement 5D	257
Appartement 5E	200
Appartement 5F	240
Appartement 6E	296
Appartement 6F	202
Appartement 7F	370
Per parkingplaats 25/10.000sten 25 x 63 parkingplaatsen	1.575
TOTAAL	10.000

DIVERSE VERKLARINGEN

Voornoemde vennootschap "COFYNA", vertegenwoordigd zoals gezegd, verklaart Ons, Notaris, dat de hiervoor aangehaalde aanpassingen niet onderhevig zijn aan de voorafgaandelijke uitreiking van een stedenbouwkundige vergunning; ondergetekende Notaris wordt van elke verantwoordelijkheid dienaangaande ontslaan.

Ook verklaart voornoemde vennootschap "COFYNA", vertegenwoordigd zoals gezegd, dat de voorlopige oplevering van de gemene

delen van de Residentie "MAGISTRAT" nog niet heeft plaats gevonden.

SLOTVERKLARINGEN

Voor zover als nodig, verklaren de comparanten, vertegenwoordigd zoals gezegd, dat, onder voorbehoud van wat in onderhavige akte vermeld wordt, de statuten van de Residentie "MAGISTRAT", zoals bedongen in de basisakte opgesteld door Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, op zeven mei twee duizend en vier, en in de wijzigende basisakte opgesteld door zelfde Notaris Jean-Luc Indekeu, op negen en twintig november twee duizend en zes, beiden overgeschreven zoals gezegd, van toepassing blijven.

Onderhavige akte zal één geheel vormen met aangehaalde akten en zal ermee bijgevolg volledige uitvoerbare kracht hebben.

Deze akte zal overgeschreven worden op het Eerste en het Vijfde Hypotheekkantoor te Brussel, met uitdrukkelijk ontslag aan de Heer Hypotheekbewaarder ambtshalve inschrijving te nemen.

De kosten, rechten en erelonen ervan zullen door voornoemde vennootschap "COFYNA" gedragen en betaald worden.

Ondergetekende Notaris bevestigt de identiteit van de comparanten ter tweede zijde (natuurlijke personen) op zicht van de door de wet vereiste stukken

RECHT OP GESCHRIFTEN (Wetboek diverse rechten en taksen)

Het recht bedraagt vijftig euro (50 €).

WAARVAN AKTE, opgesteld en verleden te Brussel.

Datum als ten hoofde vermeld.

De partijen verklaren ons dat zij, minstens vijf (5) werkdagen vóór het verlijden dezer, een ontwerp van huidige akte hebben ontvangen.

En na voorlezing met toelichting van deze akte, integraal voor wat betreft de delen van deze akte welke door de wet worden bedoeld, en gedeeltelijk wat de andere beschikkingen betreft, hebben de partijen, qualitate qua, samen met Ons, Notaris, getekend.

Volgen de handtekeningen.

Geregistreerd vijftientwintig bladen, één renvooi, op het vierde Registratiekantoor van Brussel, op dertien augustus tweeduizend en zeven, boek 5/39, blad 100, vak 7.

Ontvangen vijftientwintig euro.

De Ontvanger (getekend) PIRARD P.

**VOOR EENSLUIDENDE UITGIFTE,
kopij van de bijlage zijnde weggelaten.**

Vereniging van mede-eigenaars "MAGISTRAT"

HET JAAR TWEEDUIZEND EN ACHT

Op vijf juni

Wij, Gérard INDEKEU, Geassocieerde Notaris te Brussel, vervangend zijn ambtsgeenoot, belet, Meester Guy CAEYMAEX, Geassocieerde Notaris te Brussel, benoemd ter vervanging van Meester Jean-Luc INDEKEU, Notaris te Brussel, ingevolge beschikking van aanwijzing van de Rechtbank van Eerste Aanleg van Brussel van zestien januari tweeduizend en acht.

In aanvulling met de basisakte met reglement van eigendom, zijnde het rechtsstatuut van het gebouw waarvan sprake hierna, opgesteld door Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, op zeven mei twee duizend en vier, overgeschreven op het Eerste Hypotheekkantoor te Brussel, op een september twee duizend en vier, onder de referentie 48-T-01/09/2004-6695, en op het Vijfde Hypotheekkantoor te Brussel, op dertig juli twee duizend en vier, onder de referentie 051-T-30/07/04-08857, gevolgd door een eerste wijzigende basisakte, opgesteld door voornoemde Notaris Jean-Luc Indekeu, op negen en twintig november twee duizend en zes, overgeschreven op het Eerste Hypotheekkantoor te Brussel, op negentien december twee duizend en zes, onder de referentie 48-T-19/12/06-10144 en op het Vijfde Hypotheekkantoor te Brussel, op negentien december twee duizend en zes onder de referentie 051-T-19/12/06-15987, gevolgd door een tweede wijzigende basisakte, opgesteld door zelfde Notaris Jean-Luc Indekeu, op tien augustus twee duizend en zeven, overgeschreven op het Eerste Hypotheekkantoor te Brussel, op negen en twintig augustus twee duizend en zeven, onder de referentie 48-T-29/08/08-7284 en op het Vijfde Hypotheekkantoor te Brussel, op negen en twintig augustus twee duizend en zeven, onder de referentie 051-T-29/08/07-10712,



Eerst. blad

Ten verzoeken van de hierna vermelde verschijnende partij :

De Naamloze Vennootschap "COFYNA" met maatschappelijke zetel te 9820 Merelbeke, Hundelgemsesteenweg 59, ingeschreven in het handelsregister van Gent onder het nummer 29128 en onderworpen aan de Belasting over de Toegevoegde Waarde onder het nummer BE 861.142.739.

Oppericht volgens akte verleden voor Notaris Benedikt van der Vorst, te Brussel op negentien juni tweeduizend en drie, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad op twee juli daarna onder het nummer 20030702-074576.

Hier vertegenwoordigd door:

De Heer Axel **BOEDTS**, bestuurder van vennootschappen, wonende te 1030 Brussel, Gustave Latinislaan, 40 (identiteitskaart nummer 085 0264664 09).

Volgens volmacht ingelast in aangehaalde oorspronkelijke basisakte met reglement van eigendom, zijnde de statuten van de Residentie "MAGISTRAT", opgesteld door Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, op zeven mei twee duizend en vier, overgeschreven zoals gezegd,

Met betrekking tot het hierna vermeld onroerend goed, waarvan zij de oorspronkelijke volle eigenaar was van de grond en de oorspronkelijke volle eigenaar van al de gebouwen in oprichting erop

STAD BRUSSEL - ZEVENDE AFDELING en
GEMEENTE ELSENE - ZEVENDE AFDELING

Een appartementsgebouw genaamd **Residentie "MAGISTRAT"**, gelegen aan de Wethouderstraat 5, op en met grond gekadaastreerd volgens titel en ingevolge recente kadastrale uittreksels onder de Stad Brussel Sectie G, nummer 131/R, voor een oppervlakte van negentien aren éénenveertig centiaren (19a 41ca), en onder de Gemeente Elsenne, Sectie B, nummer 226/Z/6 voor een oppervlakte van acht aren tweeëndertig centiaren (8a 32ca), dus in totaal groot volgens kadaster zevenentwintig aren drieënzeventig centiaren (27a 73ca).

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Dienaangaande werd Ons verklaard wat volgt:

Het voorbeschreven onroerend goed behoorde toe aan de Naamloze Vennootschap "COFYNA", als volgt:

- de grond, om het aangekocht te hebben van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "PROVYSA", te Merelbeke, ingevolge akte verleden voor notaris Benedikt van der Vorst, te Brussel, op negen juli tweeduizend en drie, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brussel op veertien juli daarna onder referte 48-T-14/07/2003-04699 en op het vijfde hypotheekkantoor te Brussel op éénendertig juli daarna onder referte 51-T-31072003-08171.

- de gebouwen, om ze op haar kosten op te richten.

Voorschreven goed behoorde toe aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "PROVYSA", voornoemd, om het aangekocht te hebben van de naamloze vennootschap "IMMO INVEST LIEVENS", te Ternat, ingevolge akte verleden voor Notarissen Benedikt van der Vorst, voornoemd, en André De Ryck, te Asse, op negen juli tweeduizend en drie, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brussel op veertien juli daarna onder referte 48-T-14/07/2003-04698 en op het vijfde hypotheekkantoor te Brussel op éénendertig juli daarna onder referte 51-T-31072003-08170.

Voornoemde vennootschap "IMMO INVEST LIEVENS" was er eigenares van, om het aangekocht te hebben in een openbare verkoop van de BELGISCHE STAAT, ingevolge akte van definitieve toewijzing verleden voor de Heer Emile Beeckmans, Commissaris bij het Eerste Comité tot Aankoop te Brussel op vierentwintig oktober negentienhonderd zesennegentig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brussel op achttien juli negentienhonderd zevenennegentig, boek 7.970 nummer 5, en op het vijfde hypotheekkantoor te Brussel op twaalf maart negentienhonderd zevenennegentig, boek 9.601 nummer 4.

Dit goed werd, samen met andere goederen, aangekocht door de



Twee b. v. b.

[Handwritten signature]

BELGISCHE STAAT, ingevolge akte verleden door de Heer Oscar Denoye, Commissaris bij het Aankoopcomité van Onroerende Goederen, te Brussel, op vijftien december negentienhonderd vierenvijftig.

Verwijzend naar wat hierna vermeld staat, letterlijk overgenomen uit de tweede wijzigende basisakte, opgesteld door Notaris Jean-Luc Indekeu, voornoemd, op tien augustus twee duizend en zeven, overgeschreven zoals gezegd :

"De bestemming "vrij beroep" of "kantoor" zal aan de winkelruimte en aan de voorziening voor collectief belang, op het gelijkvloers van de Residentie "Magistrat" mogen gegeven worden, indien er door voornoemde vennootschap "COFYNA", een wijzigende stedenbouwkundige vergunning hiertoe wordt bekomen.

Zelfde vennootschap "COFYNA" verbindt er zich toe de wijzigende stedenbouwkundige vergunning, met de eraan gehechte stukken, onder de rang van de minuten van ondergetekende Ntoaris Jean-Luc INDEKEU, neer te leggen."

Leggen Wij, ondergetekende Notaris, handelend qualitate qua, bij onderhavige akte neer, om onder onze minuten te rangschikken, met betrekking tot boven vermeld goed :

1) Een fotokopij van de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het College van Burgmeester en Schepenen van de Stad Brussel, op zes maart twee duizend en acht, onder de referentie 127M/07, met de eraan gehechte bijlage;

2) Een fotokopij van de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het College van Burgmeester en Schepenen van de Gemeente Elsene, op elf februari twee duizend en acht ^{1 2 3 4 5 6} ~~zes~~ ¹²³ ~~maart twee duizend en acht~~, onder de referentie 417/2007-~~247~~7-9, met de twee eraan gehechte bijlagen,

Met die opmerking dat de eerste hiervoor vermelde stedenbouwkundige vergunning het volgende vermeldt :

- "...tendant à changer la destination du rez-de-chaussée commercial

218
15/02/2008
J. Vermeir
Notaris
J. Vermeir

en équipement médical et para-médical ...

...

Art. 1^{er} Le permis est délivré ... »,

En dat de tweede hiervoor vermelde stedenbouwkundige vergunning het volgende vermeldt :

- "...tendant à modifier le permis d'urbanisme n° 374/2001 en ce qui concerne le changement d'affectation d'une partie du rez-de-chaussée de commerce en équipement médical ...

...

Art. 1^{er} Le permis est délivré ... »,

Voormelde stukken zullen aan onderhavige akte gehecht blijven.

Opdat ervan grosses, uitgiften en uittreksels zouden afgegeven worden, met deze opmerking dat huidige akte onderworpen blijft aan alle clausules en voorwaarden van aangehaalde basisakte met reglement van mede-eigendom, en wijzigende basisakten om met hen één geheel te vormen, en samen als één authentieke akte te gelden en uitvoerbare kracht te hebben.

Deze akte zal overgeschreven worden op het Eerste en Vijfde Hypotheekkantoor te Brussel, met uitdrukkelijke ontslag aan de Heren Hypotheekbewaarders ambtshalve inschrijving te nemen.

Al de kosten, rechten en erelonen die uit deze akte voortspruiten, moeten door de verschijnende partij worden gedragen en betaald.

Tot uitvoering dezer doet de verschijnende partij keus van woonplaats op haar hiervoor aangeduide maatschappelijke zetels.

RECHT OP GESCHRIFTEN (Wetboek diverse rechten en taksen)

Het recht bedraagt vijftig euro (50,00 €)

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Brussel.

En na integrale voorlezing met toelichting van deze akte, hebben de partijen samen met Ons, Notaris, getekend.

*De getuigen
de voorlezing
van het voorstel
en drie afz.*

6

7

1

2

3

geregistreerd *drie*blad(en) *twee*renvooi(en)
op het 2de Registratiekantoor van **Jette**
Op **12 JUN 2008**
Boek *01*blad *34*vak *09*
Ontvangen... Vijfentwintig euro (25).....

L' INSPECTEUR
PRINCIPAL A1
 [Signature]
HANOT CHRISTIAN