

DR/FV 838 ACTE DE BASE

GEOFFROY STAS DE RICHELLE & DOMINIQUE ROULEZ NOTAIRES ASSOCIES
Société Civile sous forme de SPRL
Numéro d'entreprise 472.987.143
Chaussée de Bruxelles 95 à Waterloo

STATUTS DE L'IMMEUBLE- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES "Résidence L'Alliance Bâtiment A"
ayant son siège à Braine-l'Alleud, avenue du Portugal n°1-3.

L'AN DEUX MIL QUATORZE.

Le dix septembre.

Devant Nous, Maître Dominique ROULEZ, Notaire associé, membre de la société civile à forme de société privée à responsabilité limitée dénommée « Geoffroy STAS de RICHELLE & Dominique ROULEZ, Notaires associés », ayant son siège à Waterloo, numéro d'entreprise 0472.987.143 RPM Nivelles.

A COMPARU :

La société anonyme « PARC DE L'ALLIANCE », ayant son siège social à 1170 Watermael-Boitsfort, boulevard du Souverain 25. Ayant pour numéro d'entreprise : 0463.683.160.

Constituée par acte du Notaire Jean-François POELMAN, à Schaerbeek, le 29 juin 1998, publié aux annexes du Moniteur Belge, le 11 juillet suivant, sous le numéro 980711-121, et dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois par acte du Notaire Jean-François POELMAN, à Schaerbeek, le 27 juin 2001, publié aux annexes du Moniteur Belge, le 20 juillet suivant, sous le numéro 20010720-136.

Ici représentée par :

- Monsieur Bruno DETOLLENAERE, domicilié à 3080 Tervuren, Paardenmarktstraat 118.

Mandataire de la catégorie A ;

- Madame Carine VAN BENEDEN, domiciliée à 1740 Ternat, Oude Brusselstraat 46.

Mandataire de la catégorie B ;

Agissant en vertu de la procuration établie par acte du

-1-

-2-

Notaire Damien HISSETTE, à Bruxelles, le 5 décembre 2013, dont une expédition est restée annexée à l'acte de division reçu par le Notaire Dominique ROULEZ, à Waterloo, le 20 juin 2014, dont question ci-dessous.

Ci-après dénommée "LE COMPARANT".

EXPOSE PRELIMINAIRE.

1) Le comparant, préalablement aux statuts de l'immeuble objet des présentes, nous déclare qu'il est propriétaire d'une parcelle de terrain située à Braine-l'Alleud, à front d'une nouvelle future voirie dénommée avenue du Portugal, plus amplement décrite ci-après.

2) a) Une demande de permis pour la construction de 3 bâtiments comprenant 73 logements, des parkings, les abords et les voiries a été introduite suivant accusé de réception complet du 19 mars 2012, par le comparant, tendant à l'octroi d'un permis d'urbanisme (permis unique) à délivrer par la Commune de Braine-l'Alleud.

Ce permis (PU 2012/UN001) a été délivré le 22 juillet 2013.

Il restera, ainsi que ses annexes, joint au présent acte pour former un tout indivisible avec celui-ci.

b) Le comparant entend implanter sur le terrain prédécrit un projet immobilier consistant en la construction d'un immeuble comprenant différents lots privatifs, destinés en tout ou en partie à la cession par lots juridiquement distincts.

3) Le comparant nous a requis d'acter authentiquement ce qui suit :

L'immeuble ci-après décrit est placé sous le régime de copropriété et d'indivision forcée, conformément à la loi et plus précisément par application des articles 577-3 à 577-14 du Code civil.

L'immeuble comprend plus de vingt lots privatifs, à l'exclusion des caves, garages et parkings, ce qui implique qu'un conseil de copropriété est obligatoire.

La propriété de cet immeuble sera ainsi répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative bâtie et une quote-part dans des éléments immobiliers communs.

Dans le but d'opérer cette répartition, le comparant déclare établir 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 sur la base du rapport dont question ci-après, de décrire les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et communes, les critères et le mode de calcul de la

répartition des charges, l'administration de l'immeuble et de régler les détails de la vie en commun.

Le comparant nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants :

1- les plans de l'immeuble, à savoir :

A. Les plans du permis

- * plan n° URB V 01 01 : Situation existante – Voiries du 20.01.2012.
- * plan n° URB V 02 02: Plan du projet – Voiries du 20.01.2012.
- * plan n° URB V 02 A02 : Plan du projet – Voiries du 13.02.2012.
- * plan n° URB V 03 03 : Profils en travers type – Voiries du 20.01.2012.
- * plan n° URB V 04 04 : Profils en long – Voiries du 20.01.2012.
- * plan n° URB V 05 05 : Profils en travers – Voiries du 20.01.2012.
- * plan n° URB V 06 06 : Plan d'alignement modificatif – Voiries du 20.01.2012.
- * plan 107 A 23: Immeuble A B C Toitures du 21.02.2012.
- *plan n° A 099 21 Immeuble A Plan sanitaire sous-sol du 15.12.2011.
- * plan n° A 099 21 Plan sanitaire sous-sol -1 du 13.02.2012.
- * plan n° A 099-07 : Immeuble A Plans niv. -1 et -2 du 20.01.2012.
- * plan n° 099 A 07: Immeuble A niv. -1 et -2 du 21.02.2012.
- * plan n° 100 - 08 : Immeuble A niv. 0 à +3 du 20.01.2012.
- * plan n° 101 - 09 : Immeuble A niv. +4 à toiture du 20.01.2012.
- * plan n° 200 - 10 : Immeuble A Coupes du 20.01.2012.
- * plan n° 300 - 11 : Immeuble A Elévations du 20.01.2012.

B. Les plans d'études :

* plan ARC FAC A300 F : Immeuble A Façade Est – du

16.05.2013.

* plan ARC FAC A301 G : Immeuble A Façade Sud – du

16.05.2013.

- * plan ARC FAC A302 E : Immeuble A Façade Ouest – du 16.05.2013.
- * plan ARC FAC A303 E : Immeuble A Façade Nord – du 16.05.2013.
- * Plan ARC PLA A098 K: Immeuble A niv. -2 – du 16.05.2013.
- * Plan ARC PLA A099 L: Immeuble A niv. -1 - du 16.05.2013.
- * Plan ARC PLA A100 N: Immeuble A Plan niv. 0 - du 14.05.2013.
- * Plan ARC PLA A101 L : Immeuble A Plan niv. +1 - du 14.05.2013.
- * Plan ARC PLA A102 K : Immeuble A Plan niv. +2 - du 14.05.2013.
- * Plan ARC PLA A103 M : Immeuble A Plan niv. +3 - du 14.05.2013.
- * Plan ARC PLA A104 N : Immeuble A Plan niv. +4 - du 14.05.2013.
- * Plan ARC PLA A105 L : Immeuble A Plan niv. +5 - du 14.05.2013.
- * Plan ARC PLA A106 M : Immeuble A Plan niv. +6 - du 14.05.2013.
- * Plan ARC PLA A107 F : Immeuble A Plan toitures - du 06.09.2013.
- * Plan ARC COU A201 E: Immeuble A Coupe longitudinale 201 - du 16.05.2013.
- * Plan ARC COU A203 G: Immeuble A Coupe transversale 203 et 204 - du 16.05.2013.
- * plans avec trame couleur pour jardins du 17.04.2014.

C. Les plans avec variantes :

- * plan du rez +2 avec variantes (Plan ARC PLA A10202 0 du 01.04.2014) ;
- * plan du rez +3 avec variantes (Plan ARC PLA A10302 0 du 01.04.2014) ;
- * plan du -1 avec variantes (Plan ARC PLA A09902 0 du 01.04.2014) ;

2- un tableau de quote-parts établi sur la base d'un rapport motivé dressé par Sophie BEINE, Géomètre-Expert, faisant élection de domicile à 1420 Braine-l'Alleud, rue de la Gare 13a, siège de la société civile sous forme de sprl De Ceuster & Associés, le 31 mars 2014, qui restera ci-annexé après avoir été lu partiellement, commenté, daté et signé par le comparant et nous Notaire, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte.

-5-

3- le permis d'urbanisme (permis unique) délivré par le Collège Communal de Braine-l'Alleud le 22 juillet 2013.

Ces plans, rapport et permis demeureront ci-annexés, mais ils ne seront pas transcrits.

SERVITUDES.

1) La division de l'immeuble, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs, d'un état de choses qui constituera une servitude si ces lots appartiennent à des propriétaires différents.

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

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre;

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

- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

2) Le comparant constitue une servitude de passage grevant le bien objet du présent acte au profit du bien voisin sis à Braine-l'Alleud, Boulevard de France, cadastré selon titre de propriété section D, partie du numéro 293/A et selon extrait cadastral récent section D, partie du numéro 293/B/4 qui est destiné à recevoir la construction d'un immeuble à appartements multiples avec au sous-sol des emplacements de parking.

Cette servitude est prévue pour le passage de véhicules et piétons, depuis la voirie, et elle s'exercera sur une partie de la voie et rampe d'accès vers les emplacements de parking de manière à accéder au parking en sous-sol de l'immeuble voisin. L'assiette de cette servitude est localisée sur le plan « Servitude de passage – Rampe d'accès » du 26 août 2014 ci-annexé (mais qui ne sera pas transcrit) et ce de manière indicative. Le comparant se réserve en effet le droit de modifier l'assiette de cette servitude de passage notamment en fonction de l'aménagement futur des lieux, des autorisations et impositions émanant des pouvoirs publics, etc.

-6-

Sans préjudice des règles relatives à la participation dans les frais d'entretien et de réparation tels que mentionnés ci-dessous, cette servitude aura un caractère gratuit et perpétuel.

Le comparant déclare que les frais d'entretien et de réparation de l'espace utilisé en commun (c'est-à-dire par les occupants de l'immeuble objet du présent acte et par ceux du bâtiment voisin) seront répartis en proportion du nombre d'emplacements de parking établis respectivement dans chaque immeuble, en tenant compte, le cas échéant, de la suppression des emplacements de parking n° 5 et 6 (ou de l'un d'eux seulement) envisagée ci-après au point 3). Les propriétaires de l'immeuble voisin ne devront participer dans lesdits frais qu'à

partir du moment où au moins un emplacement de parking de l'immeuble voisin aura été vendu et qu'il aura fait l'objet d'une réception provisoire.

Les décisions relatives à l'entretien et aux réparations de cet espace utilisé en commun seront uniquement de la compétence de l'assemblée générale des copropriétaires et/ou du syndic de l'immeuble faisant l'objet du présent acte, sauf le droit des copropriétaires de l'immeuble voisin de se pourvoir devant le juge compétent en cas d'abus de droit.

Les dépenses et frais relatifs à l'entretien et aux réparations de l'espace utilisé uniquement par les occupants de l'immeuble voisin seront supportés exclusivement par les propriétaires de cet immeuble voisin.

3) Le comparant se réserve le droit d'établir une communication entre le sous-sol du bien objet du présent acte et le sous-sol -1 du bien voisin.

Le comparant constitue dès lors une servitude réciproque, ayant un caractère gratuit et perpétuel, de passage au bénéfice et à charge du bien objet du présent acte et du bien voisin. Cette servitude est prévue pour le passage de véhicules et/ou piétons.

Toutefois, cette servitude ne prendra naissance qu'à partir du jour où le comparant décidera d'établir et de réaliser la communication prévue ci-avant.

Pour ce faire, les emplacements de parking n° 5 et 6 (ou seulement l'un d'eux) seront par conséquent supprimés. Ce(s) lot(s) privatif(s) deviendra(ont) un espace commun et seront cédés pour 1 euro symbolique aux propriétaires du bien objet du présent acte.

En fonction du caractère réciproque de ladite servitude, il n'y a pas d'intervention à prévoir pour les frais d'entretien et de réparation des espaces utilisés en commun, les propriétaires de

-7-

chaque bâtiment supportant lesdits frais pour leur immeuble.

4) Le comparant constitue une servitude de passage au profit du bien objet du présent acte grevant le bien voisin sis à Braine-l'Alleud, Boulevard de France, cadastré section selon titre de propriété section D, partie du numéro 293/A et selon extrait cadastral récent section D, partie du numéro 293/B/4, visé ci- avant au point 2.

Cette servitude est prévue pour le passage de piétons depuis le bien objet du présent acte vers un espace public et elle s'exercera sur une partie du jardin du bien voisin.

L'assiette de cette servitude est localisée sur le plan « Servitude de passage – Accès au sentier public » du 17 avril 2014 ci-annexé (mais qui ne sera pas transcrit) et ce de manière indicative. Le comparant se réserve en effet le droit de modifier l'assiette de cette servitude de passage notamment en fonction de l'aménagement futur des lieux, des autorisations et impositions

émanant des pouvoirs publics, etc ...

Cette servitude aura un caractère gratuit et perpétuel.

Le comparant s'engage à rappeler l'existence de cette servitude lors de l'établissement de l'acte de base relatif audit bien voisin.

SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES REPRISES DE TITRES DE PROPRIETE ANTERIEURS.

Le comparant nous déclare que son titre de propriété, étant l'acte du Notaire Geoffroy STAS de RICHELLE, à Waterloo, du 30 juin 1998, dont question dans l'origine de propriété, ne contient pas de conditions spéciales relatives au bien faisant l'objet du présent acte.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES.

A titre transitoire et pour assurer une mise en place harmonieuse des organes de la copropriété, il est prévu que :

1) la première assemblée générale des copropriétaires sera réunie par le syndic provisoire sur instruction du comparant qui en assurera la présidence;

2) le syndic provisoire est : la SPRL "L.A. Gérance", ayant son siège social à 1420 Braine-l'Alleud, avenue du Japon 2, ayant pour numéro d'entreprise 0451.960.117; il est nommé jusqu'au jour de la première assemblée générale;

3) les polices d'assurances souscrites par le comparant

-8-

seront maintenues par lui jusqu'à leur terme et au plus tard un mois après la première assemblée générale.

URBANISME - ACTE DE DIVISION.

Le comparant déclare que le bien faisant l'objet du présent acte fait partie d'un ensemble plus grand pour lequel un acte de division a été reçu par le Notaire Dominique ROULEZ, à Waterloo, le 20 juin 2014, transcrit au Bureau des Hypothèques de Nivelles, le 25 juin suivant, sous la référence 46-T- 25/06/2014-05652.

Conformément à l'article 95 du CWATUPE, le comparant déclare avoir fourni les garanties financières nécessaires à l'exécution des travaux et charges imposées par le permis unique dont question ci-dessus.

Le certificat du Collège Communal de la Commune de Braine-l'Alleud constatant l'accomplissement de cette formalité a été délivré le 8 août 2014 et une copie restera ci-annexée mais ne sera pas transcrite.

RESERVE DE MITOYENNETE.

Le comparant se réserve à son seul profit et sans indemnité, le droit de percevoir les prix de reprises de mitoyenneté par des propriétaires voisins.

Ce droit emporte ceux d'effectuer le mesurage, d'estimer le prix de reprise, d'en donner valable quittance et de poursuivre toute action judiciaire y relative.

Ce droit n'entraîne aucune obligation d'intervenir dans l'entretien, la protection, la réparation ou la reconstruction des murs mitoyens, sous réserve de l'application de la garantie décennale.

RENONCIATION A L'ACCESSION.

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

Cette renonciation réciproque a pour effet d'assurer la division du bien en lots privatifs et de confirmer les droits de

-9-

chacun des acquéreurs à la copropriété forcée et à la propriété privative tels qu'ils résultent de la loi et des dispositions des présents statuts.

CONDITIONS REGISSANT LA VENTE.

A- CONDITIONS GENERALES DES VENTES SOUMISES

A LA LOI BREYNE.

§ 1- Réclamation en cours de chantier.

Si l'acquéreur justifie à bon droit du non-paiement à son

échéance de la tranche réclamée par l'inexécution fautive d'une des obligations constructives essentielles contractées aux présentes par le vendeur, ce dont il devra en notifier la motivation circonstanciée par lettre recommandée adressée au vendeur au plus tard dans les cinq jours ouvrables à compter de la date d'envoi de la facture adressée à l'acquéreur par le vendeur, et pour autant que les désordres invoqués concernent les travaux exécutés dans les parties privatives vendues, le vendeur ne dispose pas de la faculté prévue dans le compromis à l'article 8.3, de majorer forfaitairement la facture impayée de 10% sauf s'il établit ou s'il s'avère que la réclamation de l'acquéreur n'est pas fondée.

Le vendeur pourra cependant, en tout état de cause, et à sa seule initiative, requérir l'inscription hypothécaire dont question dans la convention de vente (article 8.3), nonobstant ladite réclamation litigieuse.

Il pourra, en outre, suspendre l'exécution des travaux aux parties privatives vendues, en attendant que le différend soit tranché, comme dit ci-après.

A défaut pour l'acquéreur d'avoir introduit une réclamation motivée dans le délai requis, elle sera déclarée irrecevable (sans préjudice des droits de l'acquéreur lors des réceptions provisoire et définitive) et l'exigibilité de la tranche réclamée ne pourra dès lors être postposée, les sanctions prévues ci-avant et au compromis aux articles 8.2 et 8.3 restant d'application.

Pour autant que de besoin, il est précisé que le paiement des tranches réclamées n'emporte pas agrément automatique par l'acquéreur des parties de construction réalisées à cette date. Seules les procédures de réceptions définies ci-après sont valables à cet égard.

L'acquéreur pourra, s'il l'estime nécessaire, se faire assister, en tout temps, de l'expert de son choix, à ses frais exclusifs.

§ 2- Arbitrage des réclamations intermédiaires relatives aux parties privatives.

-10-

Les parties conviennent expressément dès à présent de désigner l'architecte, auteur du projet et chargé de la surveillance des travaux, comme arbitre unique statuant en première instance pour tout litige relatif aux travaux en cours de chantier exécutés par le vendeur aux parties privatives.

Sur requête de la partie la plus diligente, adressée par lettre recommandée, l'architecte examinera le bien-fondé des réclamations circonstanciées de l'acquéreur et pourra ordonner :

- soit de remédier aux désordres constructifs incriminés et fixer le montant proportionnel dont le paiement peut en conséquence être momentanément différé, sans cependant que ce montant ne puisse excéder celui de la tranche réclamée. Il fixera le délai dans lequel la réfection ordonnée doit être réalisée, de même que la date d'exigibilité du montant retenu;
- soit de rendre immédiatement exigible l'intégralité de la tranche réclamée par le vendeur, dans l'hypothèse où les problèmes éventuels constatés doivent être considérés comme mineurs et/ou si le non-paiement par l'acquéreur est considéré comme abusif. Dans ces cas, les sanctions prévues aux présentes et au compromis de vente peuvent rester d'application, en ce inclus la majoration forfaitaire de 10%, à la seule initiative du vendeur et le vendeur peut notifier au prêteur la mise en application de la délégation prévue dans le compromis de vente (article 8.3).

En tout état de cause, le prix de la tranche est payable conformément à ladite décision.

En cas de désaccord de l'une des parties sur la décision de l'architecte ou à défaut pour l'architecte d'avoir statué dans les quinze jours ouvrables, à compter de la date d'expédition

recommandée de la requête en arbitrage, sauf prorogation de délai demandée par l'architecte et acceptée par les parties concernées, le litige pourra être porté devant un Collège de trois experts indépendants statuant à titre définitif, pour la même mission que décrite ci-dessus, sans appel et à la majorité simple, sur requête de la partie la plus diligente.

Ce Collège sera composé comme suit : un expert est désigné par l'acquéreur, le deuxième par le vendeur et le troisième par les deux experts précités. Le Collège devra entendre l'avis circonstancié de l'architecte.

Ce Collège devra statuer dans le mois de la désignation de l'expert par l'acquéreur.

Les frais d'arbitrage et les honoraires d'experts et de l'architecte sont à charge de la partie succombante. Les provisions

-11-

éventuelles à verser sont avancées pour moitié par l'acquéreur et pour moitié par le vendeur.

§ 3- Début des travaux et délais d'exécution.

1- Le délai d'exécution est calculé sur la base de jours ouvrables.

Ne sont pas considérés comme jours ouvrables :

- * les samedis et dimanches,
- * les jours de fermetures annuelles obligatoires de chantier dans le secteur de la construction, soit de 6 à 7 semaines,
- * les jours fériés légaux, soit +/- 10 jours, qui sont récupérés lors d'un jour ouvrable s'ils tombent pendant un week-end,
- * les jours d'intempéries.
- * les jours affectés par un des cas de force majeure repris au point 3 ci-dessous.

La journée d'intempérie est définie comme celle qui, reconnue par l'IRM, comporte une des circonstances suivantes :

- * température inférieure à 0° c,
- * précipitations durant plus de quatre heures,
- * vent supérieur à 16,6 m/s.

A titre indicatif, l'échéance estimée dans la convention de vente, sans engagement, comporte le nombre de jours ouvrables prévu dans le délai d'exécution, majoré des samedis et dimanches, des fermetures obligatoires de chantier, des jours fériés légaux et d'une estimation statistique moyenne de 40 jours d'intempéries annuels.

2- Si l'acquéreur commande des travaux supplémentaires en cours d'exécution du contrat, le vendeur se réserve le droit d'exiger une prorogation du délai initialement prévu. Cette prorogation fera l'objet d'un écrit distinct signé par le vendeur et l'acquéreur.

3- Tout événement constituant un obstacle à l'exécution normale des obligations du vendeur ou le contraignant à suspendre temporairement ou définitivement ses travaux, est considéré comme un cas de force majeure (à titre d'exemples non limitatifs : la guerre, une grève ou un

lock-out affectant le secteur de la construction, du transport ou de l'énergie, des difficultés d'approvisionnement, etc.)

La suspension temporaire des travaux pour cause de force majeure entraîne, de plein droit et sans indemnité, la prolongation du délai d'exécution initialement prévu d'une période égale à la durée de la suspension augmentée du laps de temps normalement nécessaire à la remise en route du chantier.

4- Si par le fait de l'acquéreur, l'exécution du marché devait être interrompue pour une période d'au moins 30 jours de

-12-

calendrier, une avance sur la tranche en cours sera due au vendeur, à concurrence de la valeur des travaux exécutés.

§ 4- Réceptions provisoire et définitive.

Le bien fera l'objet de deux réceptions par l'acquéreur, l'une provisoire, et l'autre, minimum un an plus tard, définitive.

Les réceptions provisoires et définitives auront lieu séparément pour les parties privatives et les parties communes du bien.

A. Réception provisoire

1. Réception provisoire des parties privatives

La réception provisoire des parties privatives du bien sera effectuée contradictoirement entre le vendeur et l'acquéreur.

Sauf preuve contraire, si l'acquéreur occupe le bien, ou en dispose d'une façon ou d'une autre, avant la réception provisoire, il sera présumé avoir accordé tacitement cette réception provisoire.

2. Réception provisoire des parties communes

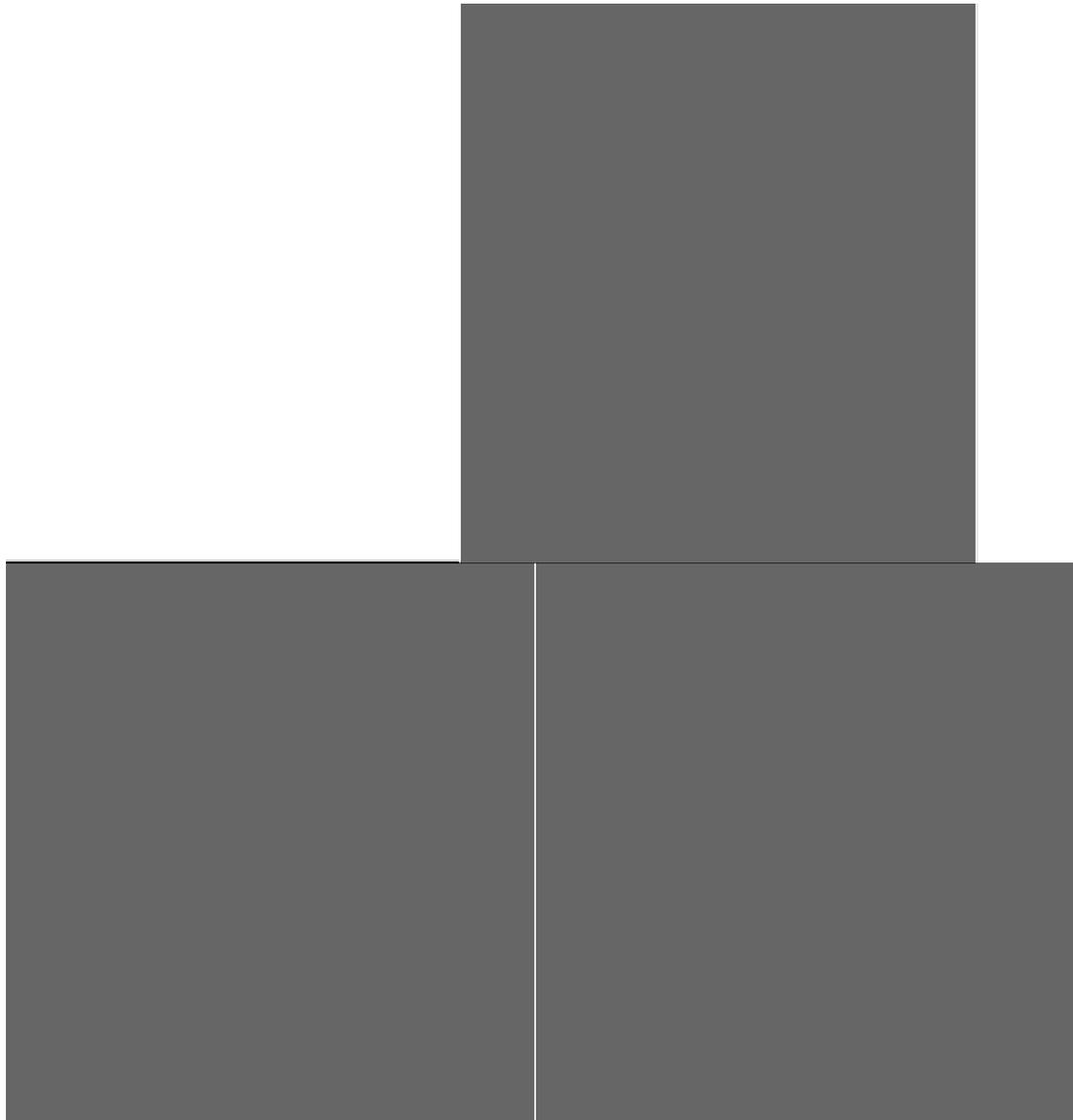
La réception provisoire des parties communes sera effectuée contradictoirement entre le vendeur, l'architecte, et le représentant des copropriétaires (syndic ou mandataire ad hoc), désigné et mandaté par eux à la majorité absolue lors de la première assemblée générale, qui pourra se faire assister en la circonstance d'un ou plusieurs experts choisis dans ou en dehors de la copropriété et aux frais des copropriétaires (à l'exclusion du vendeur).

3. Modalités et effets des réceptions provisoires

L'acquéreur s'engage à accorder la réception provisoire du lot privatif lorsque celui-ci sera utilisable conformément à sa destination, c'est-à-dire susceptible d'une habitabilité normale nonobstant des imperfections réparables durant le délai de garantie d'un an. Les travaux

seront présumés être en état de réception provisoire, à la date d'achèvement indiquée par le vendeur dans la demande de réception.

La réception provisoire emportera l'agrément du bien par l'acquéreur ou des parties communes par le représentant des copropriétaires, et exclura tous recours pour les vices apparents, sous réserve de la correction des défauts ou malfaçons qui pourraient apparaître durant la période de garantie d'un an prenant cours lors de la réception provisoire.



-13-

A l'expiration de plein droit du délai de garantie d'un an, tout recours fondé sur une autre base juridique que la responsabilité décennale sera exclue.

Le délai de responsabilité décennale prend cours à la réception provisoire des parties communes.

Sans préjudice de la garantie décennale, le vendeur garantit l'acquéreur contre les vices cachés du bien pendant une période prenant cours lors de la réception provisoire (selon le cas,

des parties privatives ou des parties communes) et expirant de plein droit un an après celle-ci. Pour pouvoir se prévaloir de ces vices cachés couverts par cette garantie, l'acquéreur devra, sous peine de déchéance, les dénoncer au vendeur, par lettre recommandée dans les trois mois de leur survenance.

Les acquéreurs-investisseurs doivent prendre toutes leurs dispositions afin que leurs locataires ou occupants les informent dans les délais.

Ne sont pas couverts par cette garantie des vices cachés, ni les travaux d'entretien, ni ceux qui seraient la conséquence d'un abus, d'une maladresse, d'un événement accidentel, d'un vol ou tentative de vol, d'un usage anormal, d'un défaut d'entretien, d'un cas fortuit ou de force majeure.

B. Réception définitive

4. Réception définitive des parties privatives

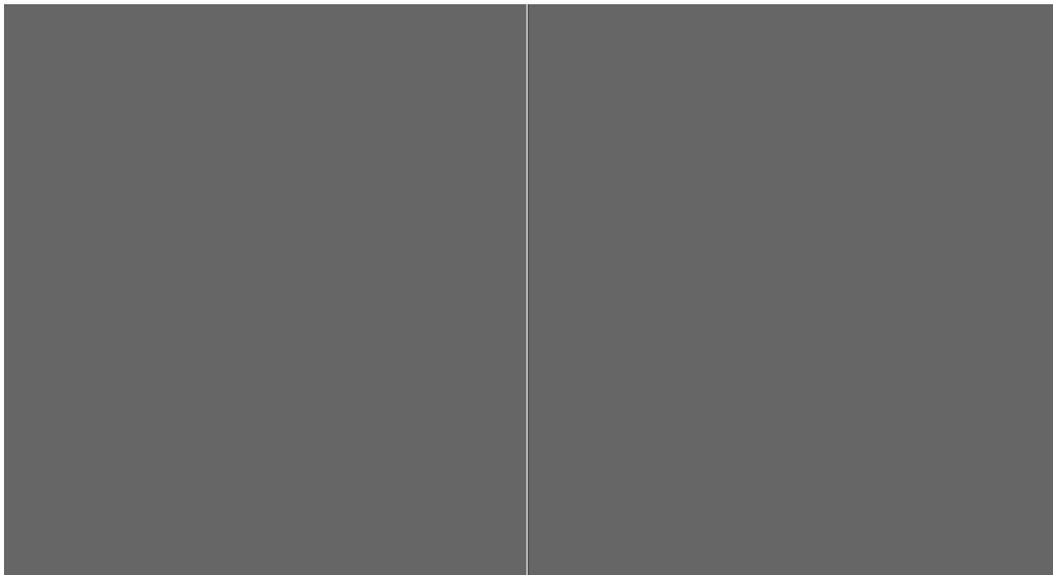
La réception définitive des parties privatives du bien aura lieu un an après leur réception provisoire, et pour autant qu'il ait été procédé préalablement à la réception définitive des parties communes.

Elle sera effectuée contradictoirement entre le vendeur, l'architecte et l'acquéreur.

5. Réception définitive des parties communes

La réception définitive des parties communes aura lieu minimum un an après leur réception provisoire.

Elle sera effectuée contradictoirement entre le vendeur, l'architecte, et le représentant des copropriétaires, désigné et mandaté par eux lors de la première assemblée générale, qui pourra se faire assister en la circonstance d'un ou plusieurs experts choisis dans ou en dehors de la copropriété et aux frais des copropriétaires (à l'exclusion du vendeur).



6. Modalités et effets des réceptions définitives



-14-

La réception définitive doit être accordée si, au jour fixé pour celle-ci, les défauts et malfaçons repris au procès-verbal de réception provisoire ou étant apparus durant la période de garantie d'un an et valablement dénoncés dans le délai de 3 mois de leur apparition, ont été corrigés conformément aux règles de l'art.

Après la réception définitive, la responsabilité du vendeur ne pourra plus être engagée que sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil relatifs à la responsabilité décennale à l'exclusion de toute autre responsabilité basée sur le droit de la vente ou toute autre base juridique.

Le vendeur subroge l'acquéreur dans tous les droits et obligations qu'il tient à l'encontre de l'architecte et des entrepreneurs. Cette subrogation ne privera cependant pas le vendeur de la faculté d'agir en garantie contre l'architecte et les entrepreneurs au cas où il ferait l'objet d'une quelconque réclamation.

C. Règles communes aux réceptions provisoires et définitives

Pour la procédure décrite ci-après, on entend par "jour" un jour calendrier sauf s'il est expressément stipulé qu'il s'agit d'un jour ouvrable.

Le vendeur prendra l'initiative des réceptions et convoquera à cette fin l'acquéreur (ou le représentant des copropriétaires s'il s'agit des parties communes) par lettre recommandée au moins 15 jours avant la date de réception. Cette date ne pourra être modifiée sans juste motif. L'éventuel refus de l'acquéreur ou du représentant des copropriétaires de procéder aux opérations de réception devra être notifié et dûment motivé par lettre recommandée adressée au vendeur au plus tard deux (2) jours ouvrables avant l'expiration du délai de 15 jours déterminé ci-dessus.

Pour les réceptions des parties privatives, l'acquéreur est présumé agréer les travaux, provisoirement ou définitivement, selon le cas, s'il a laissé sans suite la requête écrite du

vendeur de procéder à la réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que le vendeur lui en aura faite par exploit d'huissier, il a omis de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

Pour les réceptions des parties communes, cette présomption n'est pas applicable.

Toutefois, l'acquéreur ou le représentant des copropriétaires aura l'occasion de notifier au vendeur de façon motivée son refus éventuel d'accorder les réceptions ou les réserves dont les

-15-

réceptions seraient assorties le cas échéant, par une lettre recommandée adressée au vendeur dans les 8 jours qui suivent la date de réception prévue.

Lorsque le refus motivé de procéder aux modalités de réception ou d'accorder les réceptions a été notifié au vendeur, celui-ci peut soit admettre les motifs de refus et demander une nouvelle fois la réception après avoir procédé aux travaux de réfection demandés, soit solliciter, à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception ou des réserves dont les réceptions sont assorties et de fixer le coût des travaux de réfection éventuels.

Sans préjudice de l'alinéa 3 ci-dessus, seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve des réceptions.

Si au moment des réceptions des parties communes, le vendeur est encore propriétaire d'une partie de l'immeuble concerné, il n'exercera aucun des droits qui s'attachent à la propriété de ses propres lots privatifs lors de ces réceptions.

§ 5- Responsabilité du vendeur.

Conformément à l'article 6 de la loi Breyne, le vendeur est solidairement responsable avec l'architecte et les entrepreneurs des vices dont ceux-ci répondent après réception provisoire, en vertu des articles 1792 et 2270 du Code civil (responsabilité décennale).

La responsabilité décennale précitée prend cours à la réception provisoire des parties communes, celle-ci valant agrégation des travaux exécutés.

B- CAHIER DES CHARGES.

En outre, il a été établi un cahier des charges régissant l'immeuble à ériger désigné sous le vocable « cahier des charges acquéreur ». Il contient le descriptif des travaux, matériaux et fournitures à mettre en oeuvre pour la construction de l'immeuble, ainsi que des indications sur le mode d'exécution des travaux, de gros-oeuvre et le parachèvement des parties communes ainsi que des parties privatives.

Ce cahier des charges demeurera annexé aux présentes sans être transcrit.

Il complète les conditions générales de vente des biens et sera applicable à toutes les ventes, à moins qu'il n'y soit dérogé par des conditions particulières dans la convention de vente et la

correspondance échangée entre le vendeur et l'acquéreur ou toutes personnes agissant en leur nom ou pour leur compte tel qu'un

architecte.

-16-

En cas de discordance entre les plans et les prescriptions du cahier des charges "acquéreur", ces dernières prévalent sur les indications des plans, sous réserve de ce qui est indiqué aux dispositions du Titre I, Chapitre II, section 5 de l'acte de base concernant le droit de modifier les plans et l'acte de base.

TITRE I – ACTE DE BASE.

Cet exposé fait, le comparant nous a requis d'acter en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété qui forment ensemble les statuts de l'immeuble, ainsi que le règlement d'ordre intérieur.

CHAPITRE I – DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER – MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE FORCEE.

SECTION 1 - DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Commune de BRAINE-L'ALLEUD

Ex-Braine-l'Alleud

Un immeuble dénommé « Résidence L'Alliance Bâtiment

A », à construire sur une parcelle de terrain sise à l'angle de la future prolongation du boulevard de France et de la future avenue du Portugal où il portera les numéros 1-3, cadastrée selon titre de propriété section D partie du numéro 293/A et selon extrait cadastral récent section D partie du numéro 293/B/4 d'une superficie de 21 ares 73 centiares, selon mesurage relaté ci-après.

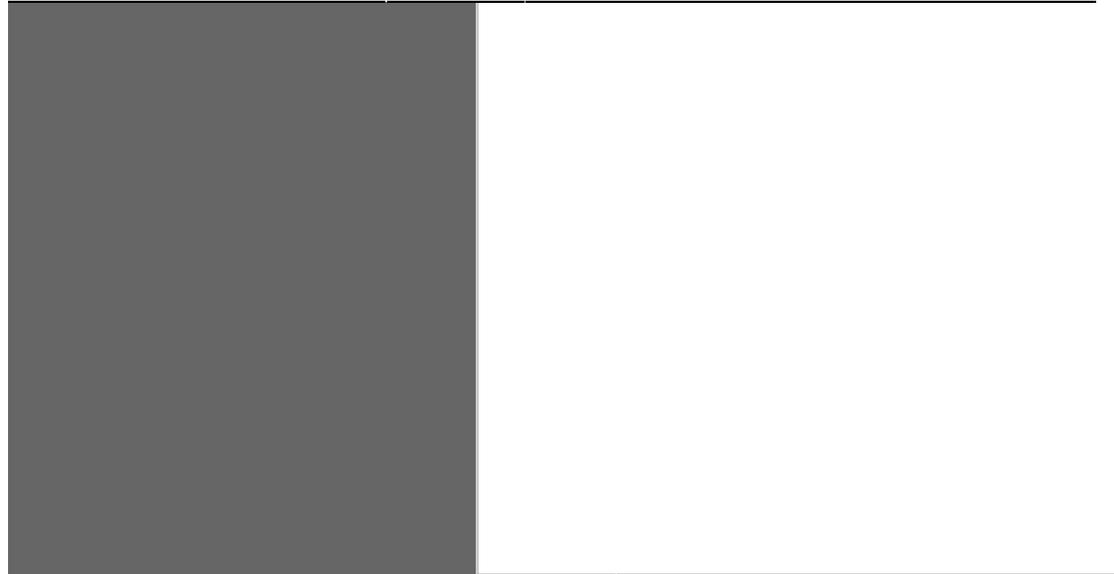
Telle que cette parcelle constitue la parcelle 1 reprise sous teinte bleue au plan avec procès-verbal de mesurage dressé par Monsieur Bernard DEMEUR, Géomètre-Expert-Immobilier, agissant au nom et pour le compte de la société civile à forme de SPRL DE CEUSTER et ASSOCIES, à Braine-l'Alleud, le 2 février 2014, dont un exemplaire est resté annexé à l'acte de division dont question ci-dessus reçu par le Notaire Dominique ROULEZ, à Waterloo, le 20 juin 2014.

Ce plan a été enregistré dans la base de données des plans de l'Administration Mesures & Evaluations sous le numéro de référence 25744/10079.

SECTION 2 - ORIGINE DE PROPRIETE TRENTENAIRE.

A/ La société anonyme PARC DE L'ALLIANCE est propriétaire du bien ci-dessus décrit pour l'avoir acquis, sous plus grande contenance, de la société anonyme RESIDENTIA PARK, à Braine-l'Alleud, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Geoffroy STAS de

RICHELLE, à Waterloo, le 30 juin 1998, transcrit au premier Bureau des Hypothèques de Nivelles, le



-17-

26 août 1998, volume 5052 numéro 2.

La société anonyme RESIDENTIA PARK en était propriétaire pour l'avoir acquis, sous plus grande contenance :

(I-) Partie : de la société anonyme IMMOBILIERE BERNHEIM-OUTREMER, à Ixelles, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Geoffroy STAS de RICHELLE, à Waterloo, le 31 mars 1989, transcrit au premier Bureau des Hypothèques de Nivelles, le 24 mai suivant, volume 3265 numéro 15.

La société anonyme IMMOBILIERE BERNHEIM- OUTREMER en était propriétaire :

- d'une partie, depuis 1982.

- d'une partie, pour l'avoir acquise de Monsieur Gaston Raoul Alfred François Ghislain CHABEAU, et son épouse, Marie-Jeanne DENUIT, à Braine-l'Alleud, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Luc BARBIER, à Braine-l'Alleud, le 27 octobre 1988, transcrit au premier Bureau des Hypothèques de Nivelles, le 28 novembre suivant, volume 3190 numéro 17.

Monsieur Gaston CHABEAU et son épouse Madame Marie-Jeanne DENUIT, précités, en étaient propriétaires depuis 1975;

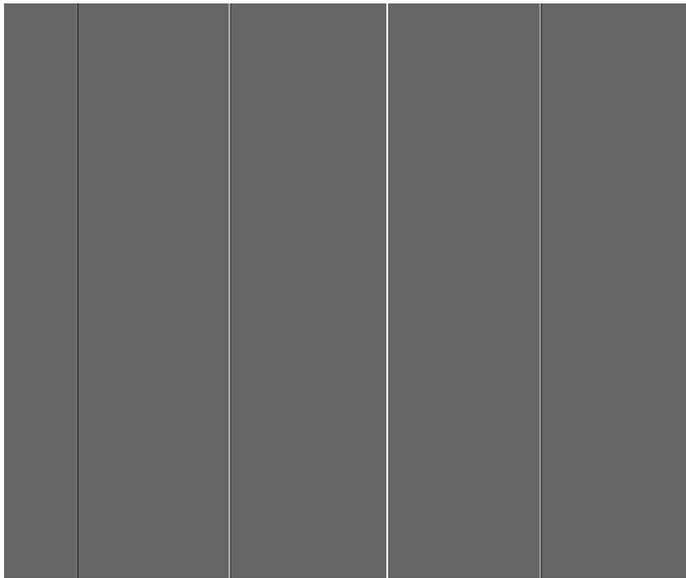
- d'une partie, pour l'avoir acquise de 1/ Madame Martha Céline Ghislaine LETOUCHE, veuve de Monsieur Roger DUBOIS, à Braine-l'Alleud, 2/ Monsieur Gaston Jules Herman Camille Ghislain DUBOIS, à Braine-l'Alleud, et 3/ Madame Lucienne Isabelle Ghislaine

DUBOIS, épouse de Monsieur Gaston Jules Ghislain WINCKEL, à Braine-l'Alleud, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Claude VAN ELDER, à Braine-l'Alleud, le 25 janvier 1989, transcrit au premier Bureau des Hypothèques de Nivelles, le 10 mars suivant, volume 3262 numéro 14.

Originellement ce bien appartenait à Monsieur Roger Anatole Félicien DUBOIS, à Braine-l'Alleud, depuis 1955.

Monsieur Roger DUBOIS, alors époux de Madame Martha LETOUCHE, précitée, est décédé à Braine-l'Alleud, le 11 novembre 1987, laissant pour lui succéder ses deux enfants, étant 1/ Gaston DUBOIS et 2/ Lucienne DUBOIS, précités, sous réserve des avantages revenant à son épouse survivante Madame Martha LETOUCHE, tant en vertu des dispositions contenues dans le contrat de mariage des époux DUBOIS-LETOUCHE, reçu par le Notaire Paul GLIBERT, à Braine-l'Alleud, confirmées par son testament olographe du 16 novembre 1983, déposé au rang des minutes du Notaire Luc BARBIER, à Braine-l'Alleud, le 22 janvier 1988, qu'en vertu de la loi actuellement en vigueur.

- d'une partie, pour l'avoir acquise avec d'autres biens de 1/ Madame Louise Adèle Aline Marie FOSSOUL, veuve de Monsieur Charles FICHEFET, à Grez-Doiceau, 2/ Madame Marguerite Marie Angéline Ghislaine Louise FICHEFET, à



-18-

Anderlecht, 3/ Mademoiselle Marie-Ange Emilie Louise Ghislaine FICHEFET, à Grez-Doiceau, 4/ Madame Marie Isabelle Charlotte Ghislaine FICHEFET, épouse de Monsieur Donato PIAN, à Bettens (Suisse), 5/ Madame Marie-Paule Adèle Ghislaine Léonie Thérèse FICHEFET, épouse de Monsieur André DELVIGNE, à Grez-Doiceau, 6/ Mademoiselle Thérèse Marie Françoise Ghislaine FICHEFET, à Watermael-Boitsfort, 7/ Monsieur Maurice Marie Joseph Romain Ghislain FICHEFET, à Grez-Doiceau et 8/ Madame Marie-Louise Charlotte Ghislaine FICHEFET, épouse de Monsieur Jan ZALESKI, à Turrettes-sur- Loup (France) aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Luc BARBIER, à Braine-l'Alleud, le 27 octobre 1988, transcrit au premier Bureau des Hypothèques de Nivelles, le 21 novembre suivant, volume 3205 numéro 19.

Madame Louise FOSSOUL et les consorts FICHEFET, précités, en étaient propriétaires depuis 1981.

- d'une partie, pour l'avoir acquise de Madame Martha Céline Ghislaine LETOUCHE, veuve de Monsieur Roger DUBOIS, à Braine-l'Alleud, aux termes d'un acte d'échange reçu par le Notaire Claude VAN ELDER, à Braine-l'Alleud, le 25 janvier 1989, transcrit au premier Bureau des Hypothèques de Nivelles, le 10 mars suivant, volume 3262 numéro 14.

Madame Martha LETOUCHE, précitée, en était propriétaire depuis 1980.

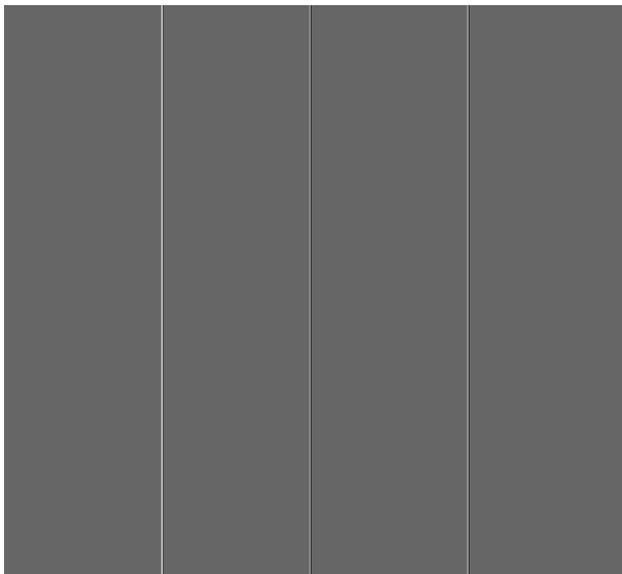
- d'une partie : pour l'avoir acquise de 1/ Madame Christiane Elise Henry MAES, veuve de Monsieur Adolphe BOUCQUEAU, à Uccle et 2/ Madame Françoise Maria Charles Berthe Ghislaine BOUCQUEAU, épouse de Monsieur Michel QUATACKER, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Claude VAN ELDER, à Braine-l'Alleud, le 31 janvier 1989, transcrit au premier Bureau des Hypothèques de Nivelles, le 15 mars suivant, volume 3256 numéro 9.

Ce bien appartenait à Madame Christiane MAES, précitée, pour l'usufruit et à Madame Françoise BOUCQUEAU, précitée, pour la nue-propriété depuis 1983.

- d'une partie, pour l'avoir acquise de Monsieur Roger Joseph WAMBEKE, et son épouse Madame Maria Marie José DECONINCK, à Braine-l'Alleud, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Claude VAN ELDER, à Braine-l'Alleud, le 25 janvier 1989, transcrit au premier Bureau des Hypothèques de Nivelles, le 10 mars suivant, volume 3262 numéro 10.

Monsieur et Madame Roger WAMBEKE-DECONINCK étaient propriétaires de ce bien depuis 1984.

- d'une partie : pour l'avoir acquise de Monsieur Jules François Ghislain DE BOTH, et son épouse Madame Marie- Louise Adeline VANCUTSEM, à Braine-l'Alleud, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Luc BARBIER, à Braine-l'Alleud, le 26 janvier 1989, transcrit au premier Bureau des Hypothèques de Nivelles, le 13 février suivant, volume 3252 numéro 1.



Les époux DE BOTH-VANCUTSEM en étaient

-19-

propriétaires depuis 1980.

- d'une partie, pour l'avoir acquise de 1/ Madame Maria

Ludovica Adolfina Josefa Ghisléna HEYLEN, épouse de Monsieur André TAVERNIERS, à Schilde, 2/ Monsieur Jean Maria Alfred Dorethe HEYLEN, à Genk, 3/ Madame Denise Thérèse Armand Ghislaine HEYLEN, épouse de Monsieur Philip DE ROOVER, à Antwerpen, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Karel VERCOUTEREN, à Beveren, le 30 janvier 1989, transcrit au premier Bureau des Hypothèques de Nivelles, le 9 février suivant, volume 3236 numéro 13.

Originellement, ce bien appartenait à Madame Marie-Rose WEETS, ci-après qualifiée, depuis 1970.

Madame Marie-Rose Joséphe Ghislaine WEETS, veuve de Monsieur René HEYLEN, est décédée à Antwerpen, le 11 juillet 1986, sans avoir fait de testament ou d'autres dispositions de dernière volonté, laissant pour seuls héritiers légaux, chacun pour un tiers, ses trois enfants étant Maria, Jean et Denise HEYLEN, tous précités.

- d'une partie, pour l'avoir acquise de Madame Simonne Joséphine Héloïse CARLIER, veuve de Monsieur Maurice FLAMAND, à Braine-l'Alleud, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Claude VAN ELDER, à Braine-l'Alleud, le 25 janvier 1989, transcrit au premier Bureau des Hypothèques de Nivelles, le 10 mars suivant, volume 3262 numéro 11.

Madame Simonne CARLIER en était propriétaire depuis 1965.

- d'une partie, pour l'avoir acquise de 1/ Madame Anne Louise DE BRABANDER, épouse de Monsieur Marcel DOLO, à Bruxelles, et 2/ Madame Irène Germaine DE BRABANDER, divorcée, à Bruxelles, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Jean-Pierre VELGE, à Bruxelles, le 26 janvier 1989, transcrit au premier Bureau des Hypothèques de Nivelles, le 8 mars suivant, volume 3256 numéro 6.

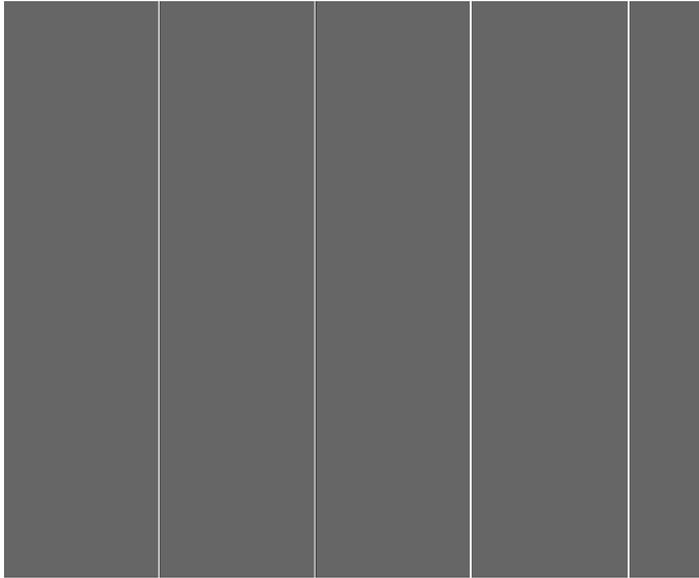
Mesdames Anne DE BRABANDER et Irène DE BRABANDER, en étaient propriétaires depuis 1981.

- d'une partie, pour l'avoir acquise de Monsieur Gaston Raoul Alfred François Ghislain CHABEAU, et son épouse Madame Marie Jeanne DENUIT, à Braine-l'Alleud, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Luc BARBIER, à Braine-l'Alleud, le 26 janvier 1989, transcrit au premier Bureau des Hypothèques de Nivelles, le 13 février suivant, volume 3252 numéro 3.

Monsieur Gaston CHABEAU, et son épouse Madame Marie Jeanne DENUIT, en étaient propriétaires depuis 1975.

(II-) Partie : de la société anonyme IMMOBILIERE BERNHEIM-OUTREMER, à Ixelles, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Geoffroy STAS de RICHELLE, à Waterloo,

le 15 mars 1991, transcrit au premier Bureau des Hypothèques de Nivelles, le 4 avril suivant, volume 3668 numéro 2.



-20-

La société IMMOBILIERE BERNHEIM-OUTREMER en était propriétaire pour l'avoir acquis, sous plus grande contenance, de Monsieur Gaston Raoul Alfred François Ghislain CHABEAU, et de son épouse, Madame Marie Jeanne DENUIT, à Braine- l'Alleud, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Luc BARBIER, à Braine-l'Alleud, le 27 octobre 1988, transcrit au premier Bureau des Hypothèques de Nivelles, le 28 novembre suivant, volume 3190 numéro 17.

Monsieur et Madame Gaston CHABEAU-DENUIT, précités, en étaient propriétaires depuis 1975.

(III-) Partie : de la société anonyme IMMOBILIERE BERNHEIM-OUTREMER, à Ixelles, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Geoffroy STAS de RICHELLE, à Waterloo, le 29 mai 1991, transcrit au premier Bureau des Hypothèques de Nivelles, le 13 juin suivant, volume 3686 numéro 7.

Originellement et depuis 1984, Mademoiselle Yolande Rolande Marie Céline Ghislaine GLIBERT, à Anderlecht, était propriétaire d'un/quart en pleine propriété dudit bien.

Originellement et depuis 1982, Madame Julia DELWART, veuve de Monsieur Marcel GLIBERT, et Monsieur Alfred Georges Arthur Marguerite Ghislain GLIBERT, étaient propriétaires d'un/quart en pleine propriété dudit bien.

Madame Julia Adeline Florence Ghislaine DELWART est décédée le 9 septembre 1987 à Braine-l'Alleud et l'usufruit qu'elle possédait sur ledit bien s'est éteint. En conséquence, Monsieur Alfred GLIBERT, précité, est devenu propriétaire d'un/quart en pleine propriété dudit bien.

Originellement et depuis plus de 30 ans, Madame Germaine VANDOREN, veuve de Floribert GLIBERT, était propriétaire d'une/moitié indivise dudit bien et usufruitière de l'autre moitié indivise.

Madame Germaine VANDOREN, précitée, est décédée à Braine-l'Alleud, le 30 mai 1988, et l'usufruit qu'elle possédait sur ledit bien s'est éteint.

Aux termes de son testament olographe suivi d'un codicille respectivement datés des 22 novembre 1983 et 25 mars 1988, tous deux déposés au rang des minutes du Notaire Luc BARBIER, à Braine-l'Alleud, selon procès-verbal dressé le 13 juin 1988, Madame Germaine VANDOREN a déclaré instituer pour ses légataires universelles l'Association Sans But Lucratif "SECRETARIAT NATIONAL DES OEUVRES PONTIFICALES MISSIONNAIRES", à Auderghem, et l'Association Sans But Lucratif "CENTRE NATIONAL DES VOCATIONS", à Schaerbeek, à charge pour elles d'exécuter certains legs particuliers.

Suivant un arrêté royal en date du 13 août 1990 dont l'expédition a été déposée au rang des minutes du Notaire Luc BARBIER, à Braine-l'Alleud, suivant procès-verbal en date du 6



-21-

septembre 1990, les Associations Sans But Lucratif, légataires universelles, précitées, ont été autorisées à accepter le legs leur consenti par Madame Germaine VANDOREN.

Suivant ordonnance rendue par Madame la Présidente du Tribunal de Première Instance de Nivelles en date du 16 octobre 1990 dont l'expédition a été déposée au rang des minutes du même Notaire BARBIER, suivant procès-verbal en date du 19 novembre 1990, les légataires universelles précitées ont été envoyées en possession de leur legs. En conséquence, lesdites Associations Sans But Lucratif étaient propriétaires ensemble d'une moitié en pleine propriété dudit bien.

Monsieur Alfred GLIBERT, précité, a cédé son quart indivis en pleine propriété dans ledit bien à la société anonyme "IMMOBILIERE BERNHEIM-OUTREMER", à Ixelles, aux

termes d'un acte reçu par le Notaire Luc BARBIER, à Braine- l'Alleud, le 27 octobre 1988, transcrit au premier Bureau des Hypothèques de Nivelles, le 28 novembre suivant, volume 3123 numéro 16.

Mademoiselle Yolande GLIBERT, précitée, a cédé son quart indivis en pleine propriété dans ledit bien à la société anonyme "IMMOBILIERE BERNHEIM-OUTREMER", à Ixelles, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Luc BARBIER, à Braine-l'Alleud, le 16 janvier 1989, transcrit au premier Bureau des Hypothèques de Nivelles, le 2 février suivant, volume 3219 numéro 23.

L'Association Sans But Lucratif "SECRETARIAT NATIONAL DES OEUVRES PONTIFICALES MISSIONNAIRES", à Auderghem, et l'Association Sans But Lucratif "CENTRE NATIONAL DES VOCATIONS" à Schaerbeek, précitées, ont cédé la moitié indivise en pleine propriété dans ledit bien à la société anonyme "IMMOBILIERE BERNHEIM-OUTREMER", à Ixelles, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Luc BARBIER, à Braine-l'Alleud, le 26 février 1991, transcrit au premier Bureau des Hypothèques de Nivelles, le 20 mars suivant, volume 3158 numéro 8.

SECTION 3 - MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE FORCEE.

Le comparant déclare vouloir placer le bien sous le régime de la copropriété forcée et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé sur la base des plans ci- annexés :

- d'une part, en parties privatives appelés "appartement", ou "cave", ou "emplacement de parking ou "emplacement pour moto" 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

-22-

seront divisées en dix mille/dixmillièmes (10.000/10.000èmes) 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.

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

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

Le comparant déclare aussi que sur certaines parties communes, il sera créé un droit de jouissance exclusive et privative qui sera cédé à un propriétaire d'un lot privatif, sans aucune quotité particulière dans les parties communes.

Ce sera le cas pour des zones de jardin comme cela se trouve détaillé dans la section 4, §22 du chapitre II ci-dessous.

CHAPITRE II - DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES - FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE.

Le comparant nous déclare qu'il résulte des plans annexés que :

SECTION 1 - GENERALITES.

Ce bien comprend :

- a) une zone destinée à la bâtisse.
- b) une zone de cours et jardin.

SECTION 2 - DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE.

-23-

Les parties privatives de l'immeuble sont définies ci- dessous. Leur description est basée sur les plans d'études ci- annexés.

Les quotes-parts dans les parties communes sont fixées conformément au rapport ci-joint.

AU NIVEAU DU PREMIER SOUS-SOL :

A. 31 CAVES NUMEROTEES DE 1 A 14 INCLUS ET

DE 16 A 32 INCLUS, comprenant chacune respectivement :

- a) en propriété privative et exclusive : le local proprement

dit, avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : aucune quote-part dans les parties communes distinctes du lot privatif auquel elles sont rattachées.

B. 31 EMPLACEMENTS DE PARKING, NUMEROTES DE 1 A 31 INCLUS, comprenant chacun respectivement :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des marques de peinture au sol et marqué du numéro.

b) en copropriété et indivision forcée : douze/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (12/10.000èmes), excepté pour les emplacements 03 et 19 qui comprennent respectivement quinze/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (15/10.000èmes).

C. 3 EMPLACEMENTS POUR MOTO, NUMEROTES 1, 2 ET 3, comprenant chacun respectivement :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking pour moto proprement dit, délimité par des marques de peinture au sol et marqué du numéro.

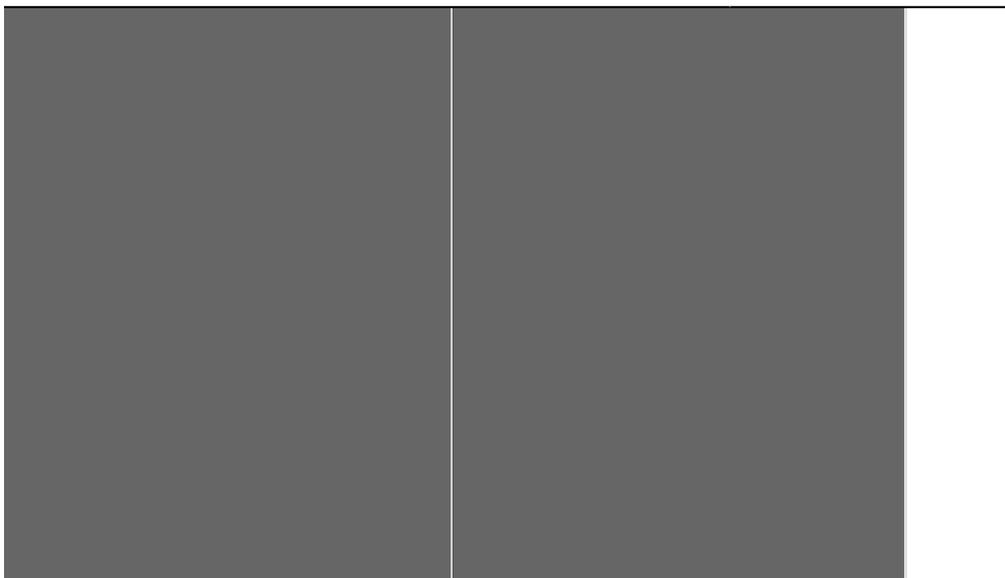
b) en copropriété et indivision forcée : sept/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (7/10.000èmes).

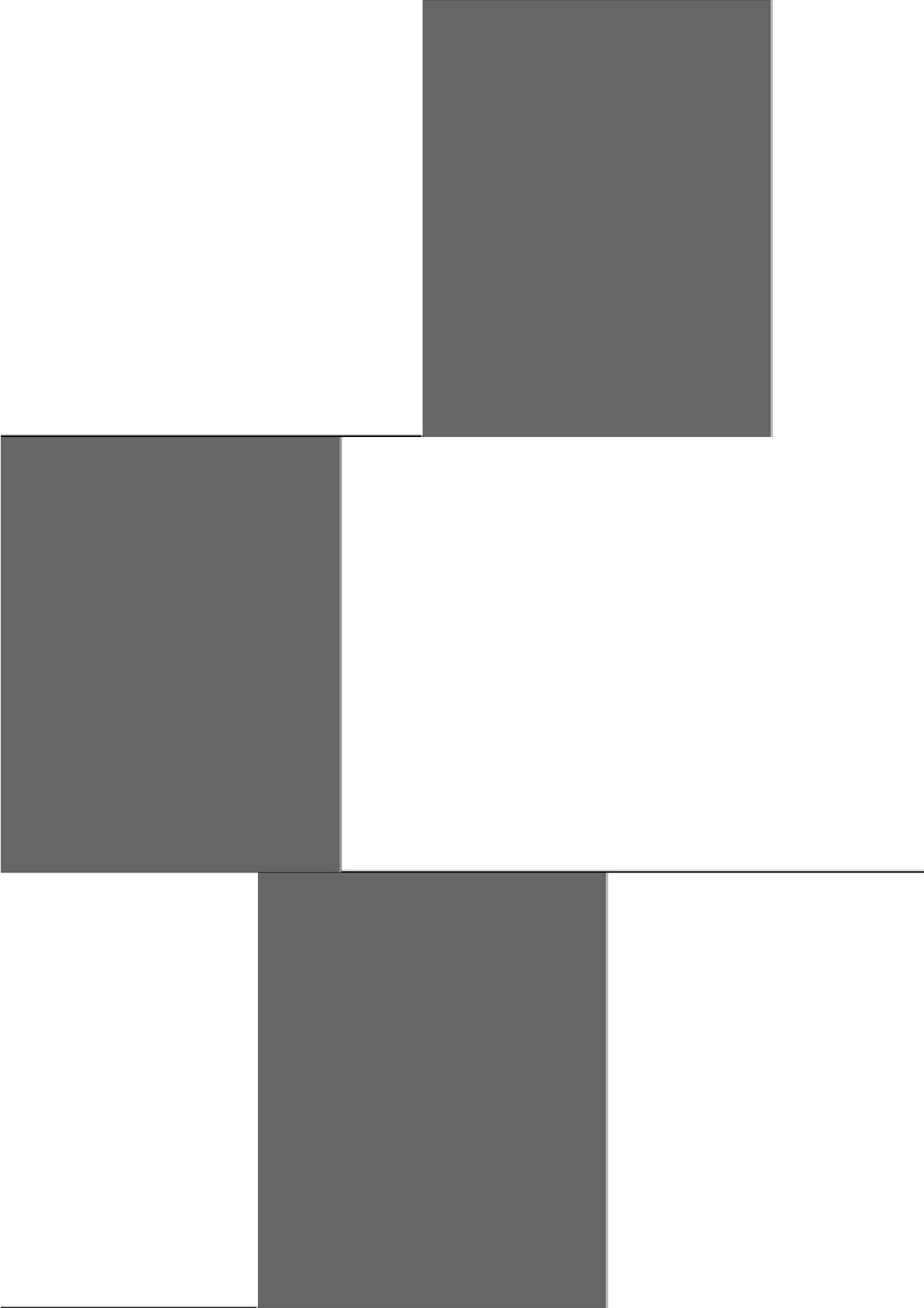
AU NIVEAU DU DEUXIEME SOUS-SOL :

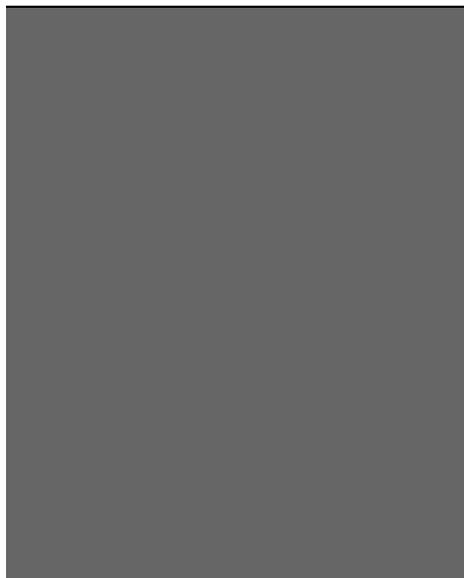
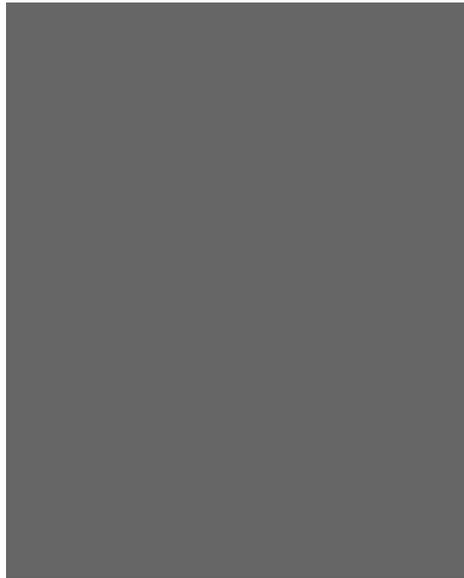
D. 2 EMPLACEMENTS POUR MOTO,

NUMEROTES 4 ET 5, comprenant chacun respectivement :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking pour moto proprement dit, délimité par des marques de peinture au sol et marqué du numéro.







-24-

b) en copropriété et indivision forcée : sept/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (7/10.000èmes).

E. 35 EMPLACEMENTS DE PARKING, NUMEROTES DE 32 A 66 INCLUS, comprenant chacun respectivement :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit, délimité par des marques de peinture au sol et marqué du numéro.

b) en copropriété et indivision forcée : douze/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (12/10.000èmes) excepté pour les emplacements 34 et 47 qui comprennent respectivement quinze/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (15/10.000èmes), les emplacements 55/56 et 57/58 qui comprennent respectivement vingt/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (20/10.000èmes) et les

emplacements 53 et 54 qui comprennent respectivement dix/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (10/10.000èmes).

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE :

Les cinq appartements ci-après décrits, en comptant de gauche à droite du point de vue d'une personne se trouvant dans l'Avenue du Portugal, faisant face à l'entrée principale du rez-de-chaussée et regardant l'immeuble.

1/ L'appartement dénommé « A0 », situé à l'avant et à gauche de l'immeuble et comprenant :

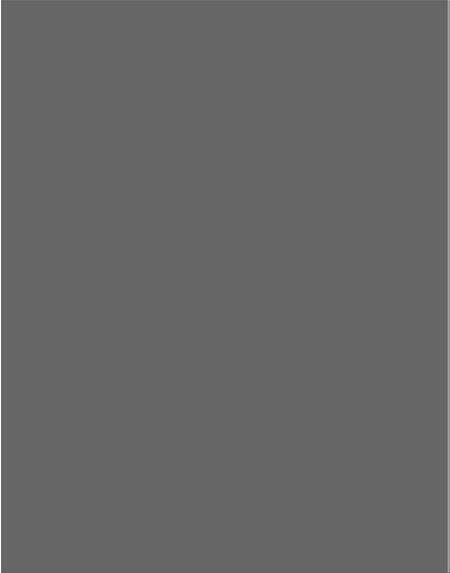
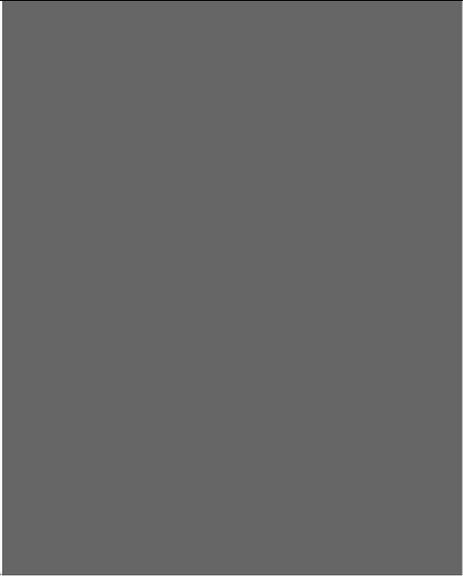
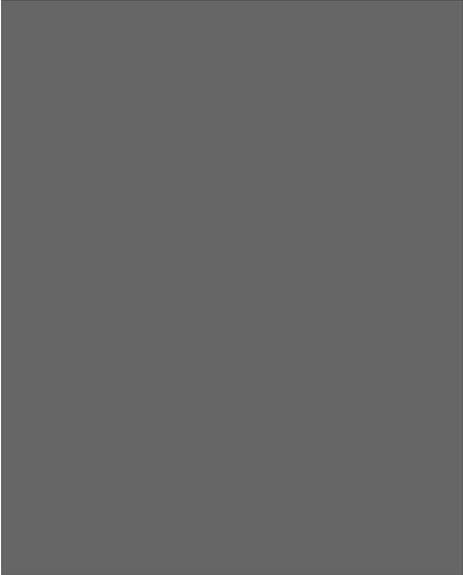
a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un wc, une buanderie, un séjour avec espace cuisine, un local/armoire de terrasse, une chambre 1, une salle de bain et la jouissance privative du jardin-terrasse à l'avant et à gauche.

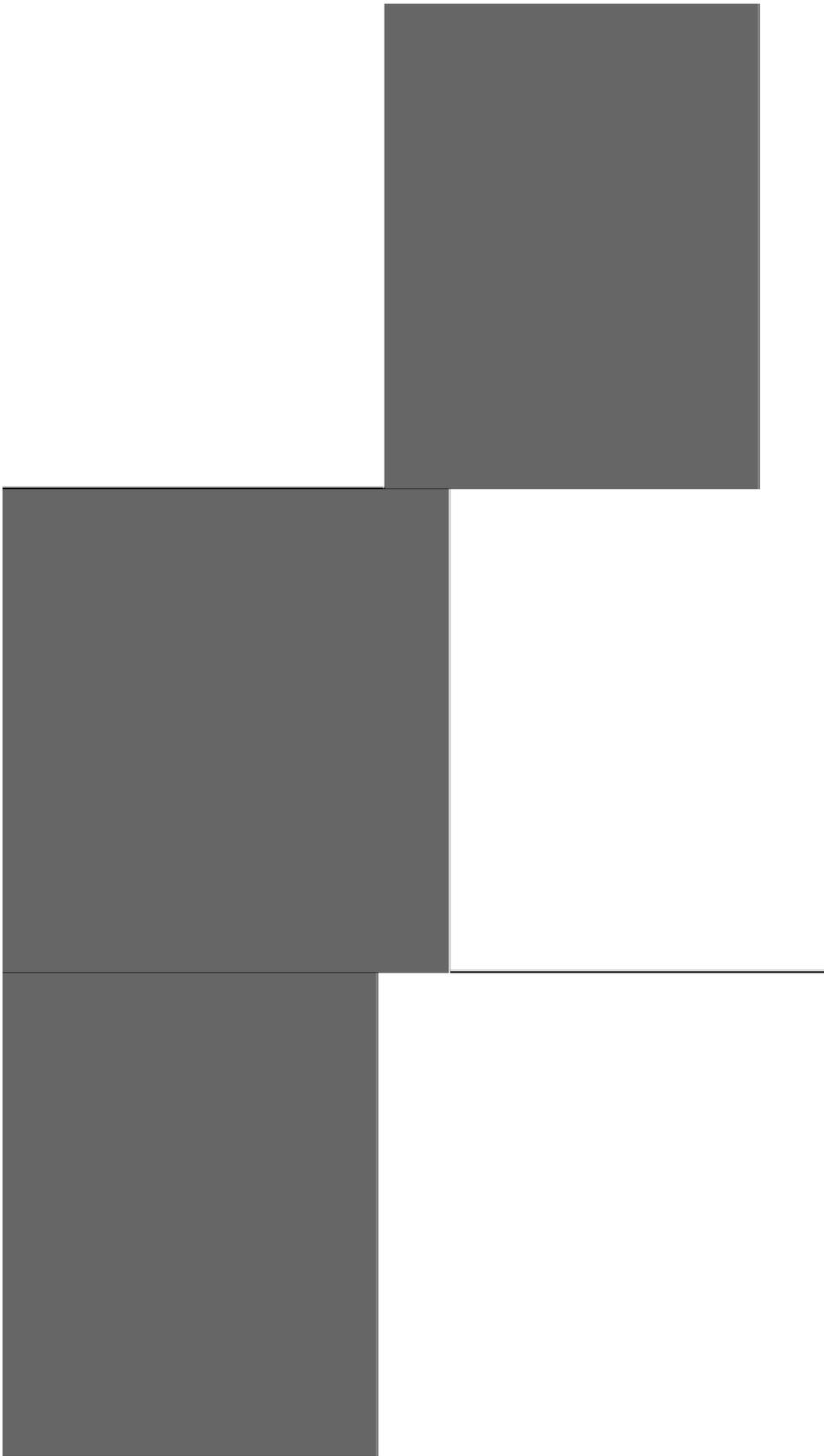
b) en copropriété et indivision forcée: deux cent deux/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (202/10.000èmes).

La cave n° 17 est rattachée à cet appartement « A0 ».

2/ L'appartement dénommé « B0 », situé à l'arrière et à gauche de l'immeuble et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un wc, une buanderie, un séjour avec espace cuisine, un local/armoire de terrasse, une chambre 1 avec une salle de bain, une chambre 2, une salle de douche et la jouissance privative de





la terrasse et du jardin à l'arrière et du jardin-terrasse à gauche.

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent quatre- vingt-quatre/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (284/10.000èmes).

La cave n° 26 est rattachée à cet appartement « B0 ».

3/ L'appartement dénommé « C0 », situé au centre gauche de l'immeuble et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un séjour avec espace cuisine, un local/armoire de terrasse, un hall de nuit, un wc, une buanderie, une salle de bain, une chambre 1, une chambre 2 et la jouissance privative des terrasses, du jardin à l'arrière, et du jardin-terrasse à l'avant.

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent soixante- neuf/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (269/10.000èmes).

La cave n° 18 est rattachée à cet appartement « C0 ».

4/ L'appartement dénommé « D0 », situé au centre droit de l'immeuble et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un séjour avec espace cuisine, une buanderie, un local/armoire de terrasse, un wc, une salle de douche, une chambre 1 avec une salle de bain, une chambre 2, une chambre 3 et la jouissance privative des terrasses, du jardin à l'arrière et du jardin-terrasse à l'avant.

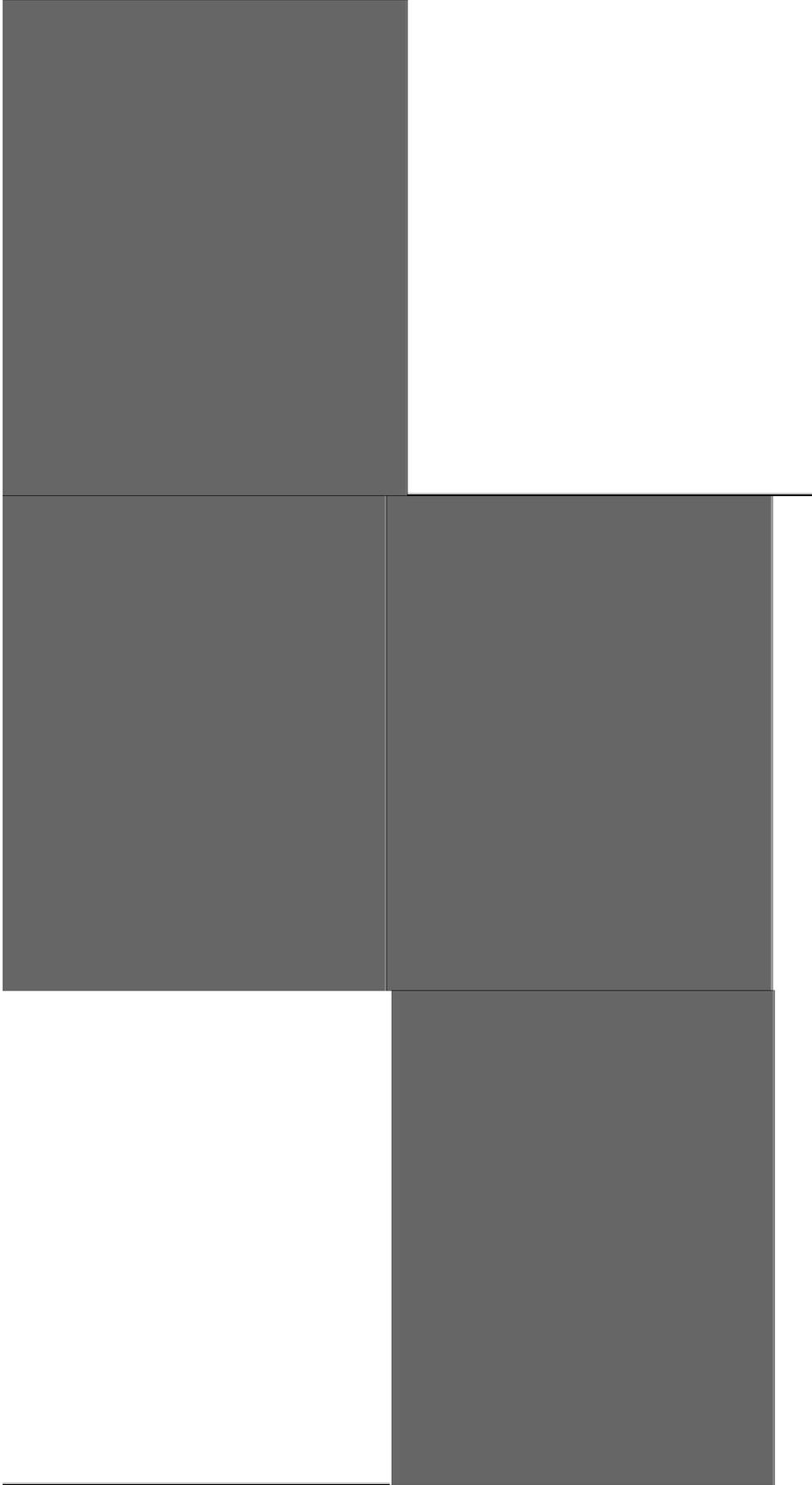
b) en copropriété et indivision forcée : trois cent soixante- deux/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (362/10.000èmes).

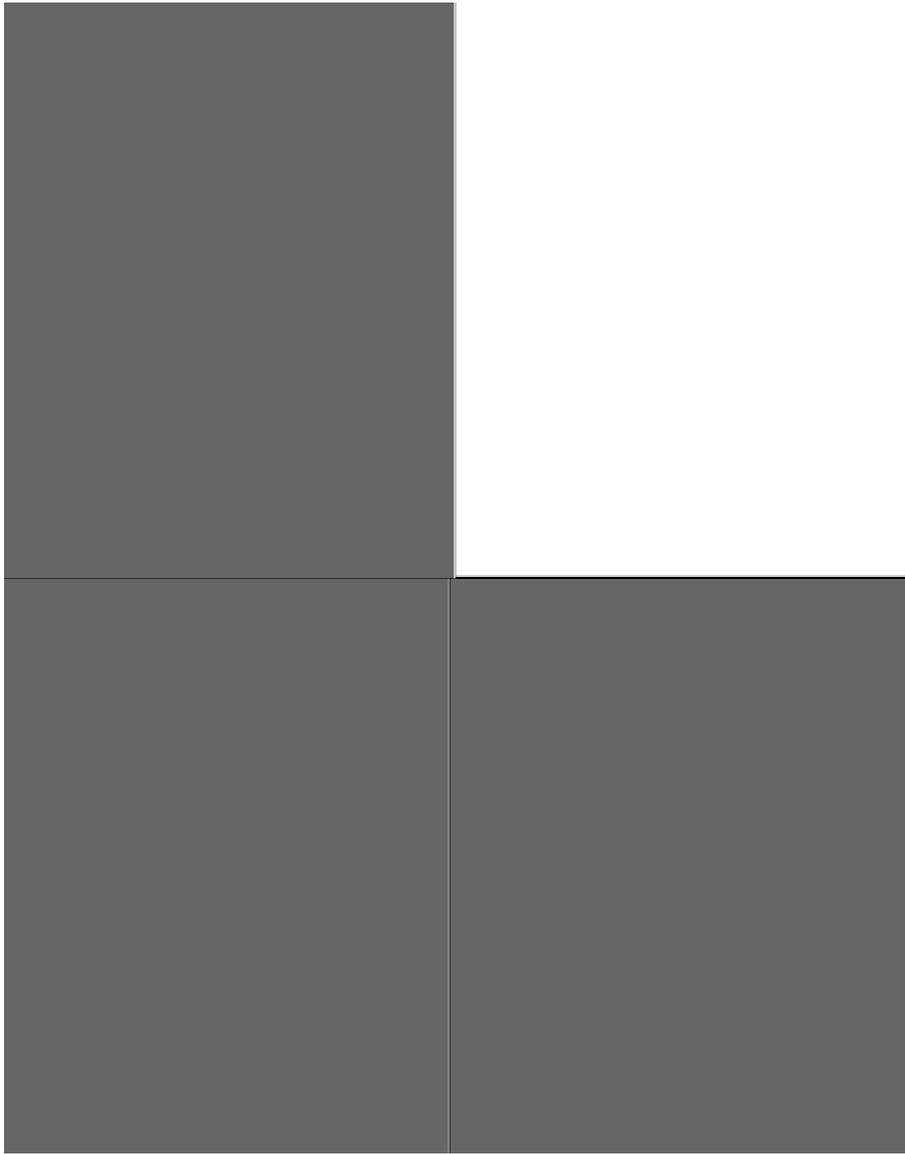
La cave n° 5 est rattachée à cet appartement « D0 ».

5/ L'appartement dénommé «E0», situé à droite de l'immeuble et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un local/armoire de terrasse, un séjour avec espace cuisine, un hall de nuit, un wc, une buanderie, une chambre 1 avec une salle de douche, une salle de bain, une chambre 2 et la jouissance privative des terrasses, du jardin à l'arrière et à droite et du jardin-terrasse à l'avant.

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent quatre- vingt-sept/dixmillièmes indivis des parties communes dont le





-26-

terrain (287/10.000èmes).

La cave n° 1 est rattachée à cet appartement « E0 ». AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE :

Les six appartements ci-après décrits, en comptant de gauche à droite du point de vue d'une personne se trouvant dans l'Avenue du Portugal, faisant face à l'entrée principale du rez-de-chaussée et regardant l'immeuble.

6/ L'appartement dénommé « A1 », situé à l'avant et à gauche de l'immeuble et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un wc, une buanderie, un séjour avec espace cuisine, un local/armoire de terrasse, une chambre 1, une chambre 2, une salle de bain et la jouissance privative du balcon.

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent trente- deux/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (232/10.000èmes).

La cave n° 21 est rattachée à cet appartement « A1 ».

7/ L'appartement dénommé « B1 », situé à l'arrière et à gauche de l'immeuble et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un wc, une buanderie, un séjour avec espace cuisine, un local/armoire de terrasse, une chambre 1 avec une salle de bain, une chambre 2, une chambre 3, une salle de douche et la jouissance privative du balcon.

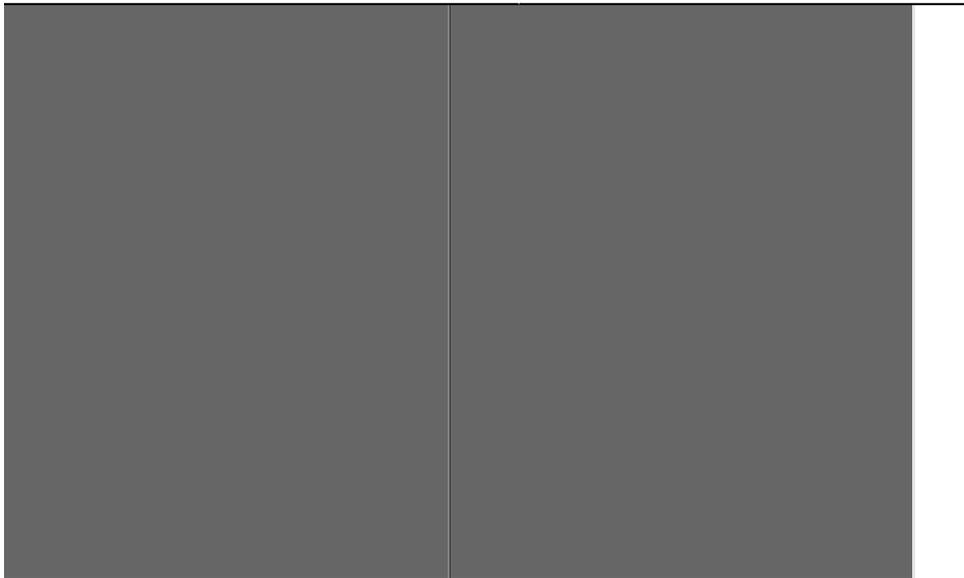
b) en copropriété et indivision forcée : trois cent sept/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (307/10.000èmes).

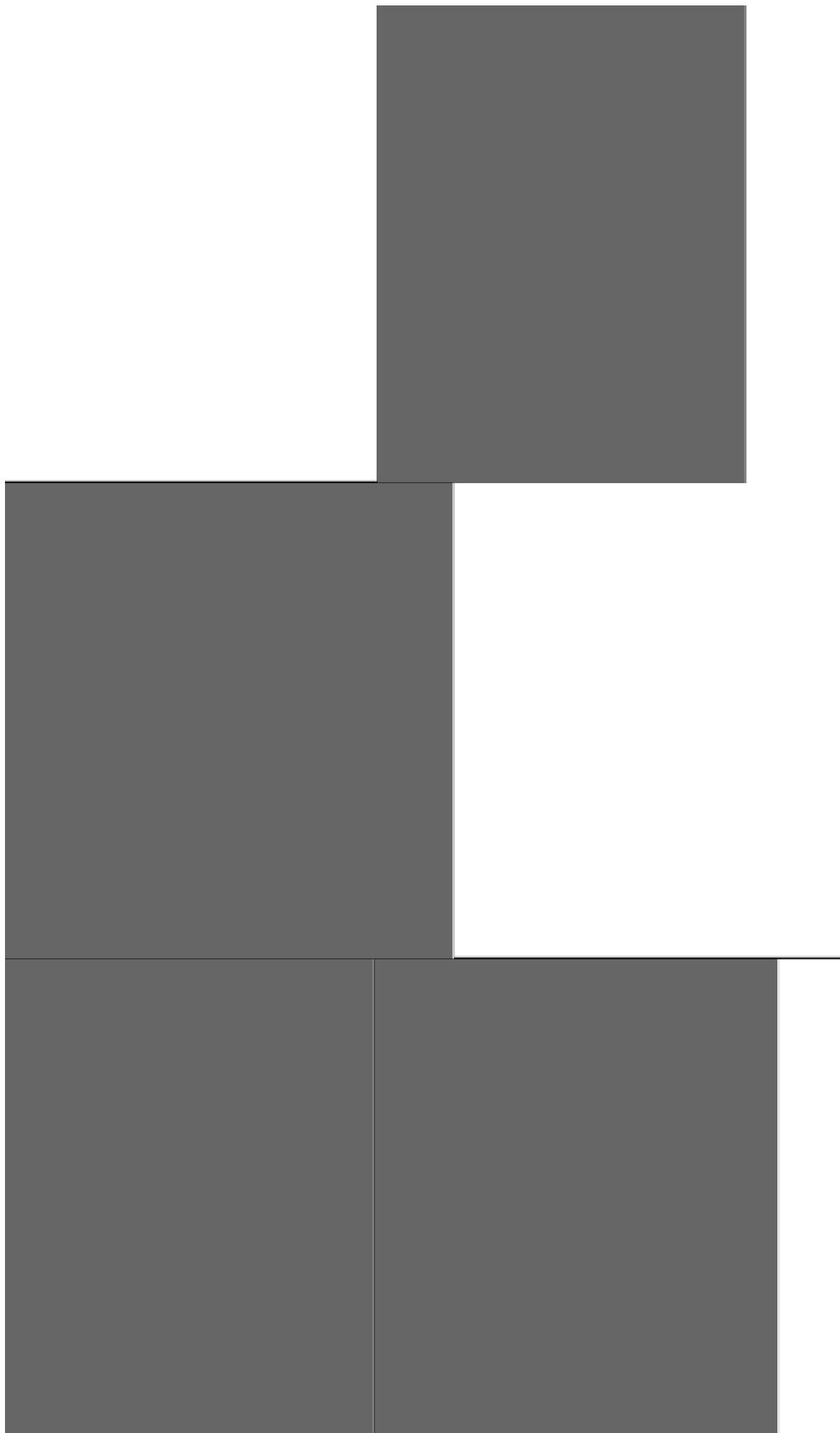
La cave n° 19 est rattachée à cet appartement « B1 ».

8/ L'appartement dénommé « C1 », situé au centre gauche de l'immeuble et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un séjour avec espace cuisine, un hall de nuit, un wc, une buanderie, une salle de bain, une chambre 1, une chambre 2 et la jouissance privative du balcon.

b) en copropriété et indivision forcée : cent nonante- neuf/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (199/10.000èmes).





-27-

La cave n° 20 est rattachée à cet appartement « C1 ».

9/ L'appartement dénommé « D1 », situé à l'arrière et au centre droit de l'immeuble et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un wc, un séjour avec espace cuisine, un hall de nuit, une chambre 1, une salle de bain, un wc, une buanderie, une chambre 2 et la jouissance privative du balcon.

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent dix- sept/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (217/10.000èmes).

La cave n° 3 est rattachée à cet appartement « D1 ».

10/ L'appartement dénommé « E1 », situé à l'arrière et à droite de l'immeuble et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, un hall de nuit, une buanderie, un wc, une chambre 1 avec une salle de bain, une chambre 2 avec une salle de douche et la jouissance privative du balcon.

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent septante- quatre/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (274/10.000èmes).

La cave n° 4 est rattachée à cet appartement « E1 ».

11/ L'appartement dénommé « F1 », situé à l'avant de l'immeuble et comprenant :

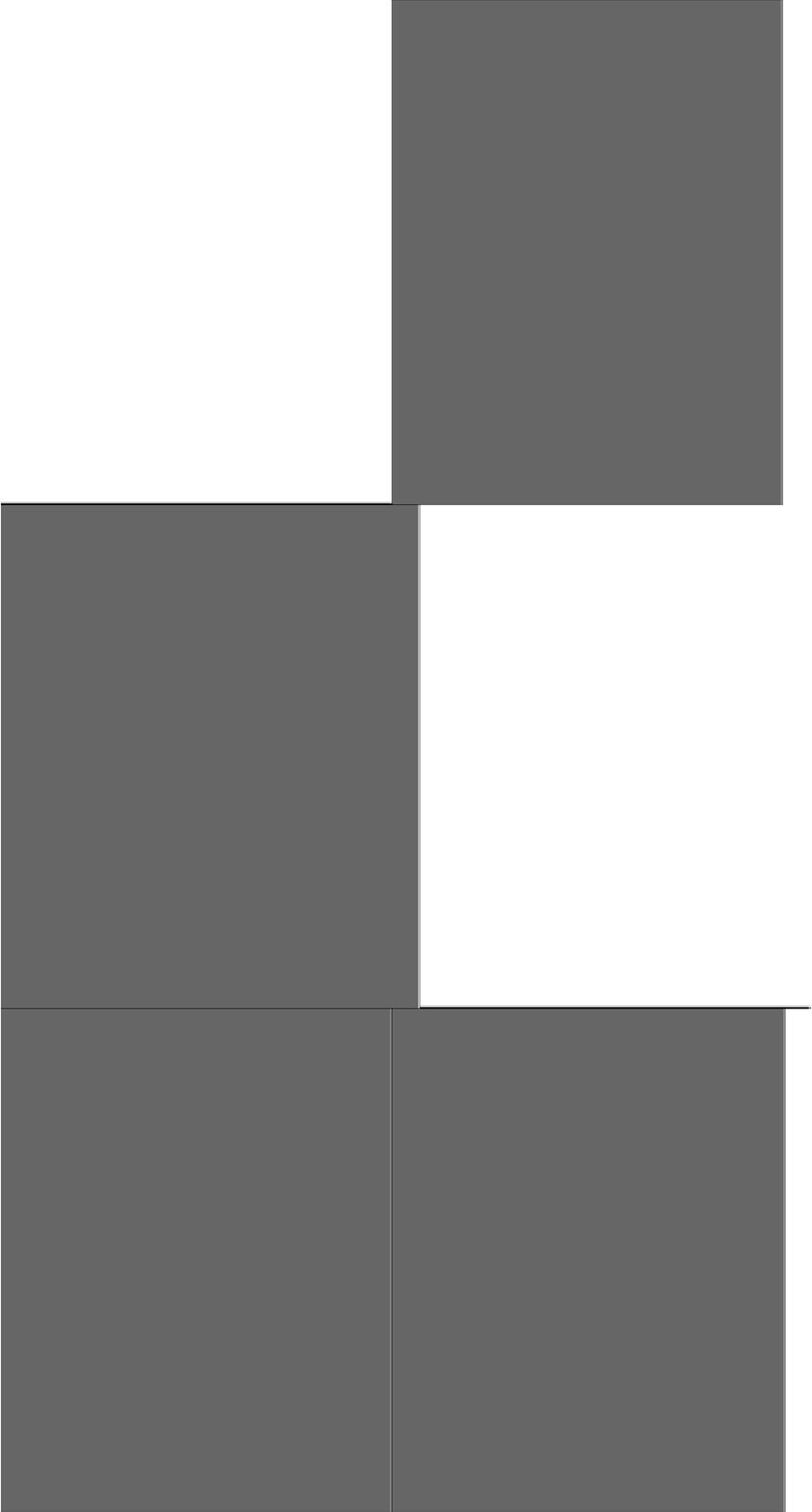
a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un wc, un séjour avec espace cuisine, une buanderie, une chambre 1 avec une salle de bain et la jouissance privative du balcon.

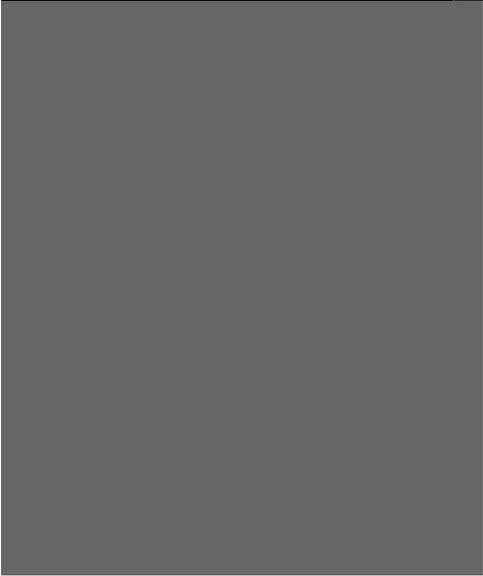
b) en copropriété et indivision forcée : cent quarante- huit/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (148/10.000èmes).

La cave n° 2 est rattachée à cet appartement « F1 ».

AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE :

Les six appartements ci-après décrits, en comptant de gauche à droite du point de vue d'une personne se trouvant dans l'Avenue du Portugal, faisant face à l'entrée principale du rez-de-chaussée et regardant l'immeuble.





-28-

12/ L'appartement dénommé « A2 », situé à l'avant et à gauche de l'immeuble et comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : un hall d'entrée, un wc, une buanderie, un séjour avec espace cuisine, un local/armoire de terrasse, une chambre 1, une chambre 2, une salle de bain et la jouissance privée du balcon.

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent quarante-huit/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (248/10.000èmes).

La cave n° 29 est rattachée à cet appartement « A2 ».

13/ L'appartement dénommé « B2 », situé à l'arrière et à gauche de l'immeuble et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un wc, une buanderie, un séjour avec espace cuisine, un local/armoire de terrasse, une chambre 1 avec une salle de bain, une chambre 2, une chambre 3, une salle de douche et la jouissance privative du balcon.

b) en copropriété et indivision forcée : trois cent vingt- huit/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (328/10.000èmes).

La cave n° 27 est rattachée à cet appartement « B2 ».

14/ L'appartement dénommé «C2», situé au centre gauche de l'immeuble et comprenant :

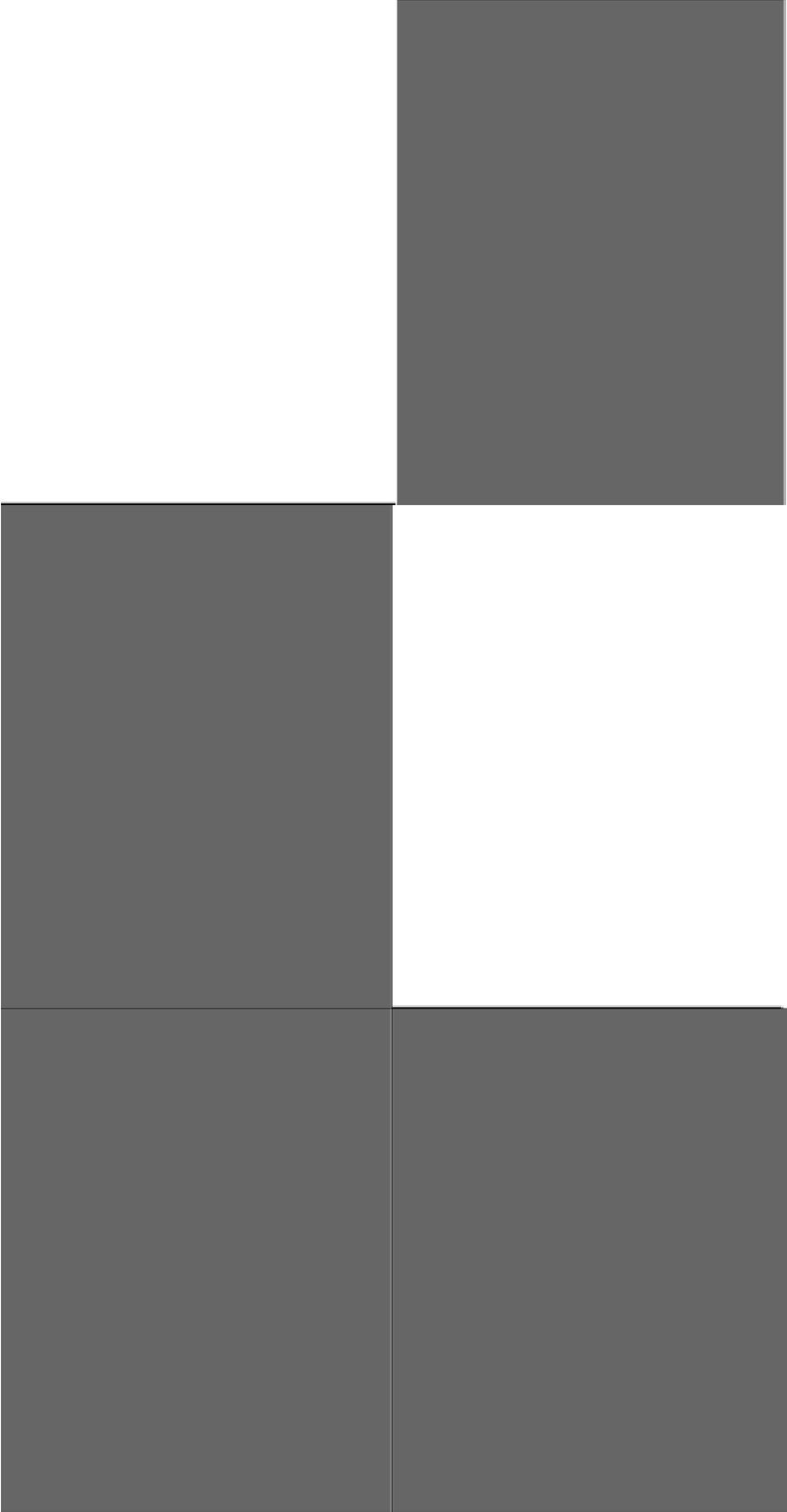
a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un séjour avec espace cuisine, un wc, une buanderie, une salle de bain, une chambre 1, une chambre 2 et la jouissance privative du balcon.

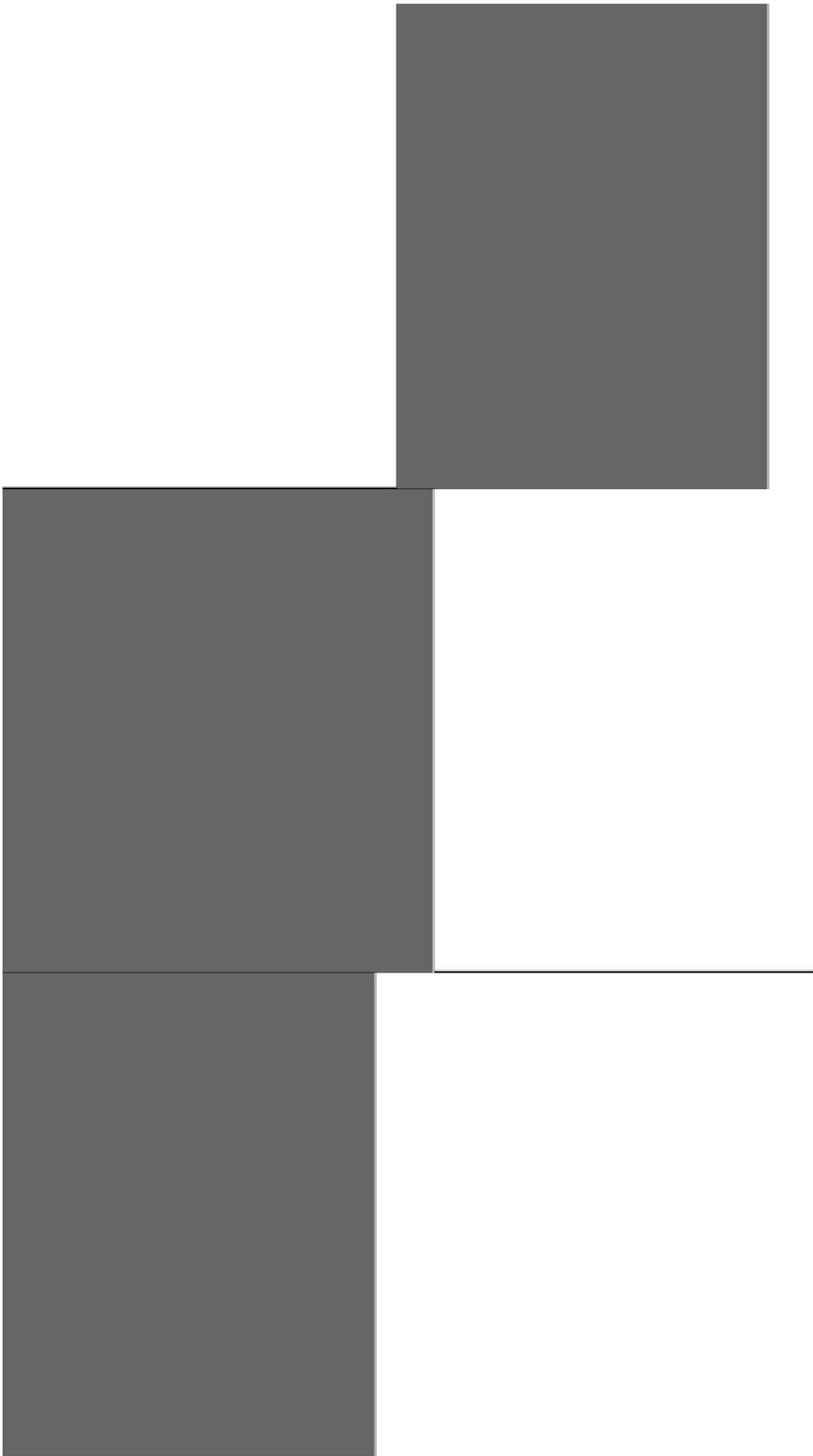
b) en copropriété et indivision forcée : deux cent quatorze/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (214/10.000èmes).

La cave n° 28 est rattachée à cet appartement « C2 ».

15/ L'appartement dénommé « D2 », situé à l'arrière et au centre droit de l'immeuble et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un wc, un séjour avec espace cuisine, un hall de nuit, une chambre 1, une salle de bain, un wc, une buanderie, une chambre 2 et la jouissance privative du balcon.





b) en copropriété et indivision forcée : deux cent vingt- huit/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (228/10.000èmes).

La cave n° 9 est rattachée à cet appartement « D2 ».

16/ L'appartement dénommé « E2 », situé à l'arrière et à droite de l'immeuble et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, un hall de nuit, une buanderie, un wc, une chambre 1 avec une salle de bain, une chambre 2 avec une salle de douche et la jouissance privative du balcon.

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent quatre- vingt-quatre/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (284/10.000èmes).

La cave n° 7 est rattachée à cet appartement « E2 ».

17/ L'appartement dénommé F2, situé à l'avant de l'immeuble et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un wc, un séjour avec espace cuisine, une buanderie, une chambre 1 avec une salle de bain et la jouissance privative du balcon.

b) en copropriété et indivision forcée : cent cinquante- six/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (156/10.000èmes).

La cave n° 8 est rattachée à cet appartement « F2 ».

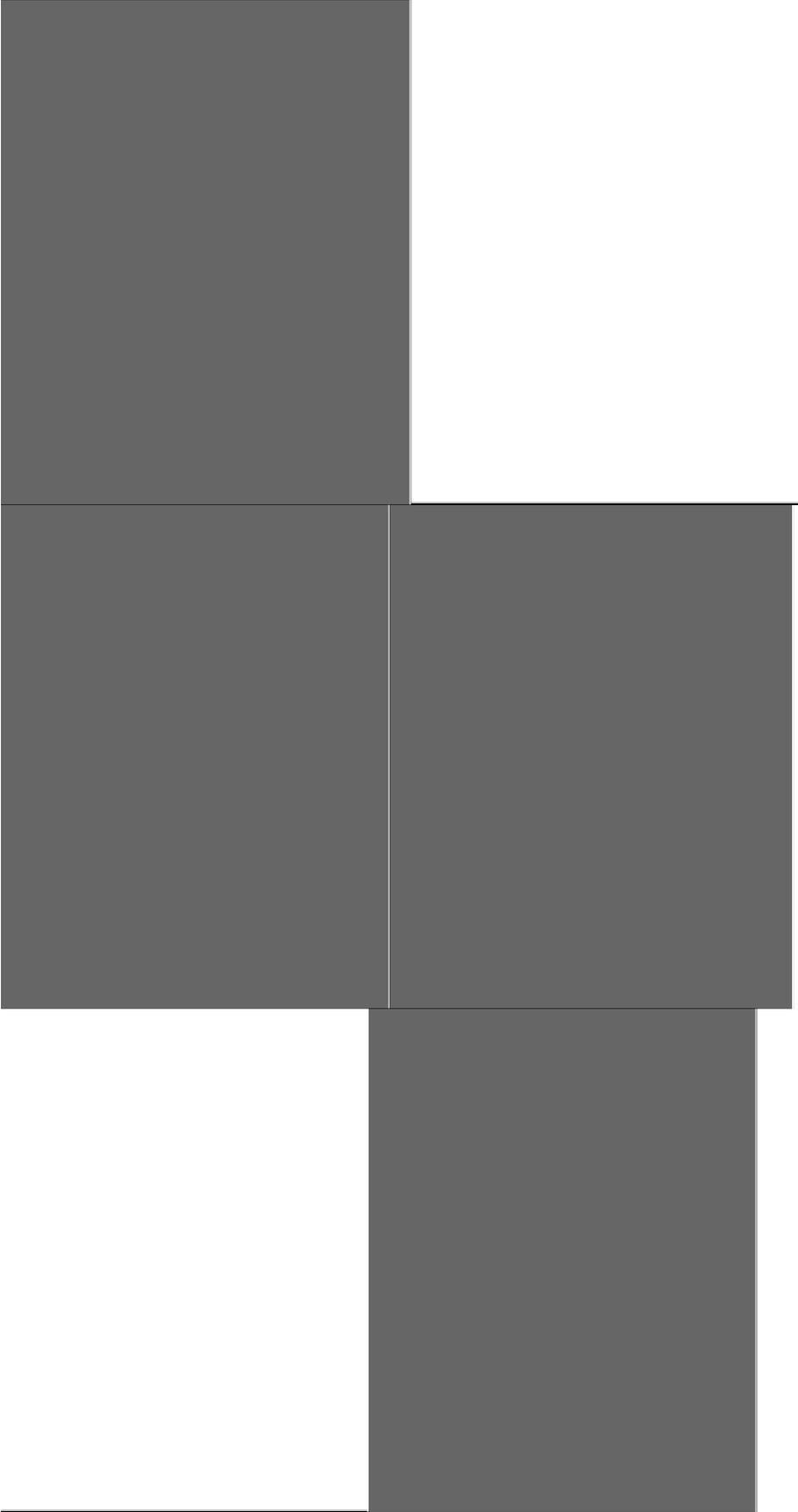
AU NIVEAU DU TROISIEME ETAGE :

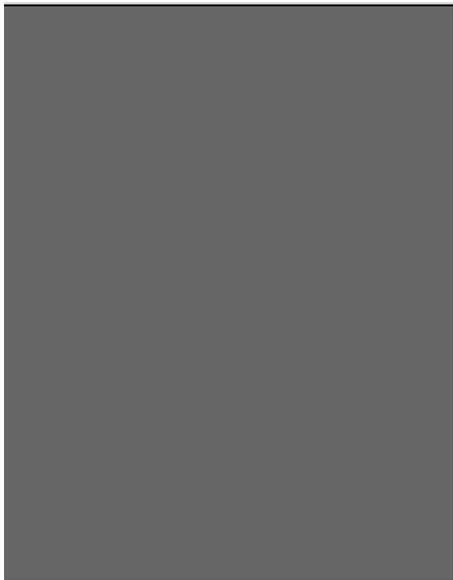
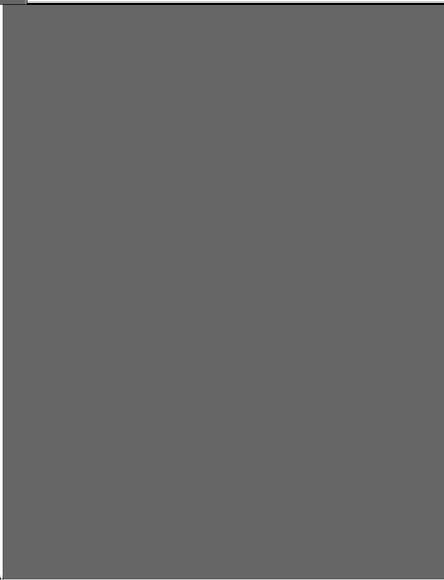
Les cinq appartements ci-après décrits, en comptant de gauche à droite du point de vue d'une personne se trouvant dans l'Avenue du Portugal, faisant face à l'entrée principale du rez-de-chaussée et regardant l'immeuble.

18/ L'appartement dénommé « A3 », situé à l'avant et à gauche de l'immeuble et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un wc, un séjour avec espace cuisine, un local/armoire de terrasse, une chambre 1 avec une salle de douche, une buanderie, une salle de bain, une chambre 2, une chambre 3 et la jouissance privative du balcon.

b) en copropriété et indivision forcée : trois cent soixante- six/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (366/10.000èmes).





-30-
La cave n° 24 est rattachée à cet appartement « A3 ».

19/ L'appartement dénommé « B3 », situé à l'arrière et à gauche de l'immeuble et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un wc, une buanderie, un séjour avec espace cuisine, un local/armoire de terrasse, une chambre 1 avec une salle de bain, une chambre 2, une chambre 3, une chambre 4 et une salle de douche et la jouissance privative des 2 balcons.

b) en copropriété et indivision forcée : quatre cent vingt- quatre/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (424/10.000èmes).

La cave n° 25 est rattachée à cet appartement « B3 ».

20/ L'appartement dénommé « D3 », situé à l'arrière et au centre droit de l'immeuble et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un wc, un séjour avec espace cuisine, un hall de nuit, une chambre 1, une salle de bain, un wc, une buanderie, une chambre 2 et la jouissance privative du balcon.

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent vingt- huit/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (228/10.000èmes).

La cave n° 12 est rattachée à cet appartement « D3 ».

21/ L'appartement dénommé « E3 », situé à l'arrière et à droite de l'immeuble et comprenant :

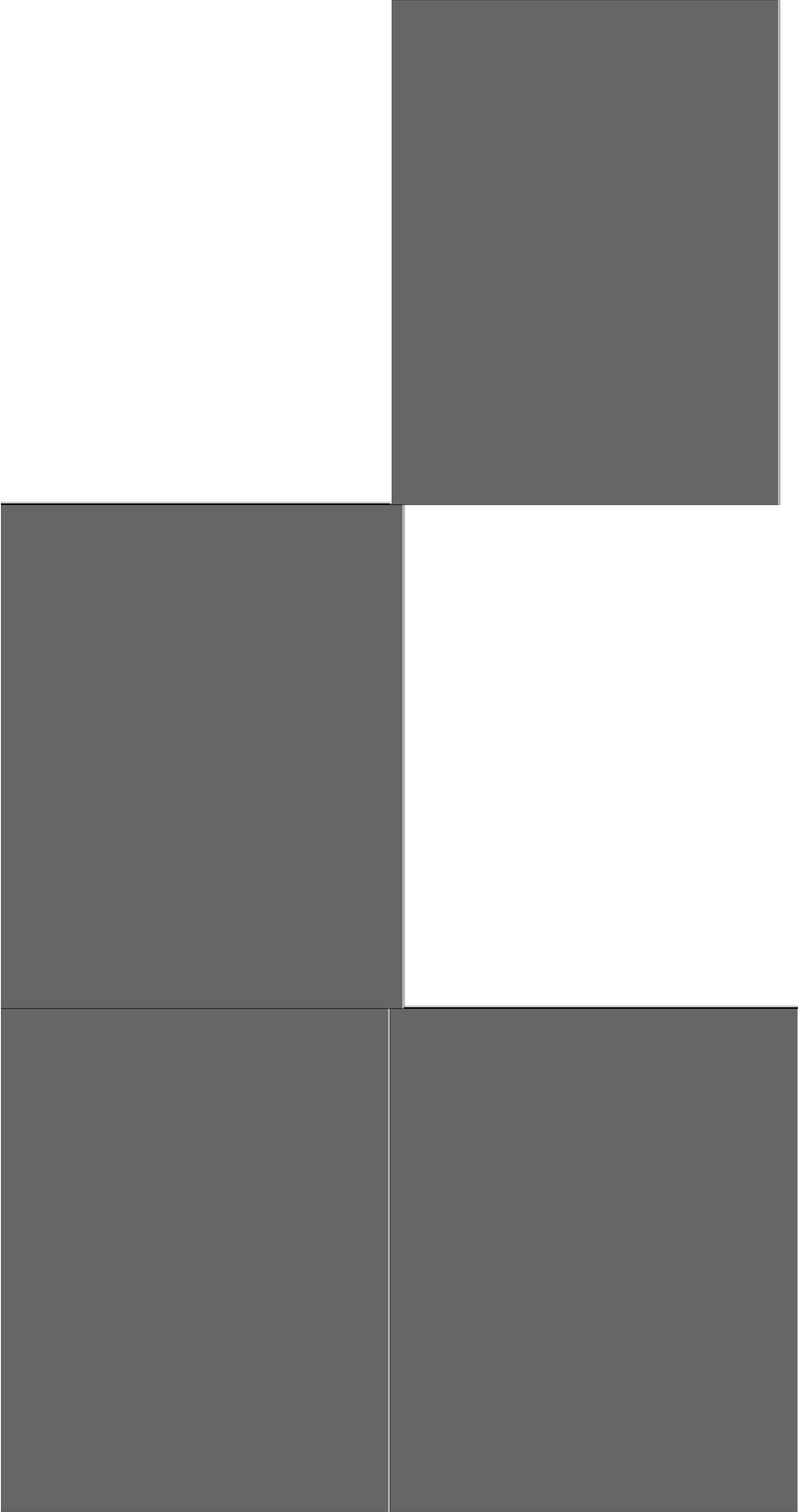
a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, un hall de nuit, une buanderie, un wc, une chambre 1 avec une salle de bain, une chambre 2 avec une salle de douche et la jouissance privative du balcon.

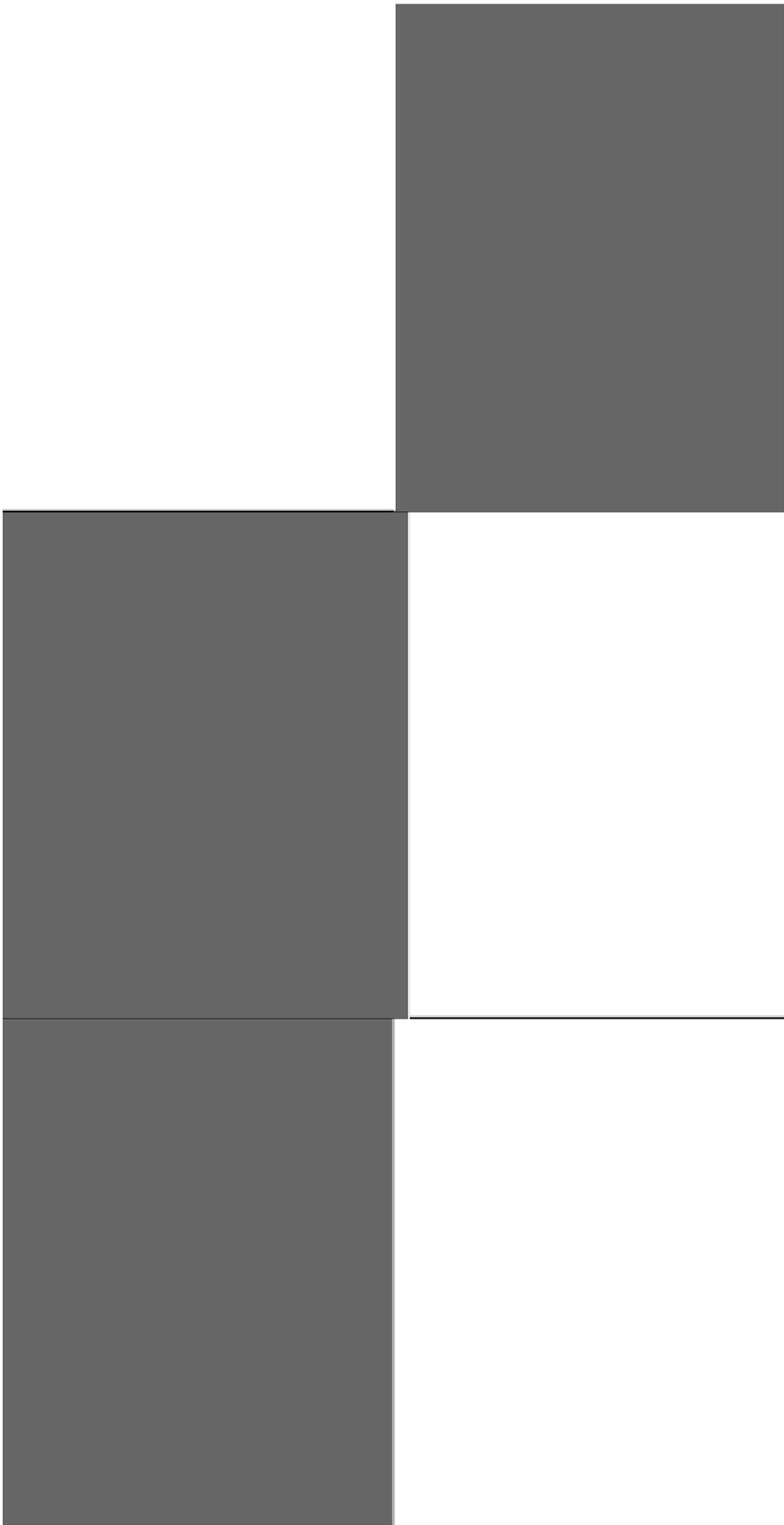
b) en copropriété et indivision forcée : deux cent quatre- vingt-quatre/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (284/10.000èmes).

La cave n° 14 est rattachée à cet appartement « E3 ».

22/ L'appartement dénommé « F3 », situé à l'avant de l'immeuble et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un wc, un séjour avec espace cuisine, une buanderie, une chambre 1





avec une salle de bain et la jouissance privative du balcon.

b) en copropriété et indivision forcée : cent cinquante- six/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (156/10.000èmes).

La cave n° 13 est rattachée à cet appartement « F3 ».

AU NIVEAU DU QUATRIEME ETAGE :

Les quatre appartements ci-après décrits, en comptant de gauche à droite du point de vue d'une personne se trouvant dans l'Avenue du Portugal, faisant face à l'entrée principale du rez-de- chaussée et regardant l'immeuble.

23/ L'appartement dénommé « A4 », situé à l'avant et à gauche de l'immeuble et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un wc, un séjour avec espace cuisine, un local/armoire de terrasse, une chambre 1 avec une salle de douche, une buanderie, une salle de bain, une chambre 2, une chambre 3 et la jouissance privative du balcon.

b) en copropriété et indivision forcée : trois cent soixante- six/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (366/10.000èmes).

La cave n° 22 est rattachée à cet appartement « A4 ».

24/ L'appartement dénommé « B4 », situé à l'arrière et à gauche de l'immeuble et comprenant :

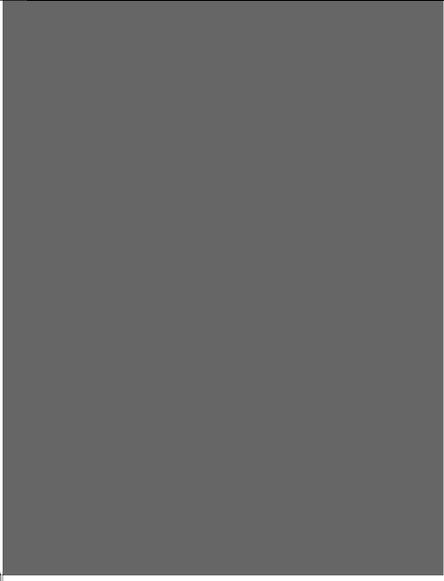
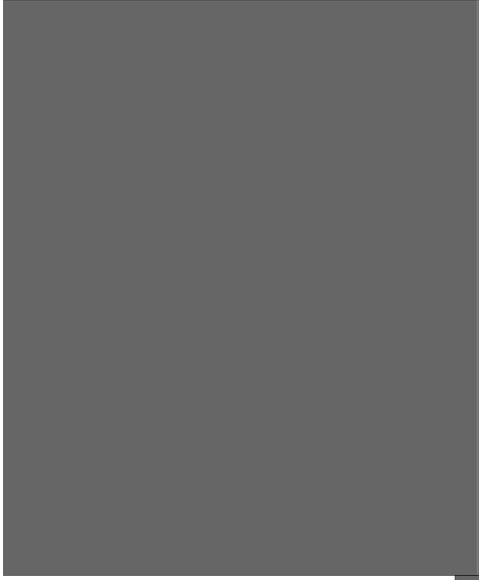
a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un wc, une buanderie, un séjour avec espace cuisine, un local/armoire de terrasse, une chambre 1 avec une salle de bain, une chambre 2, une chambre 3, une chambre 4 et une salle de douche et la jouissance privative des 2 balcons.

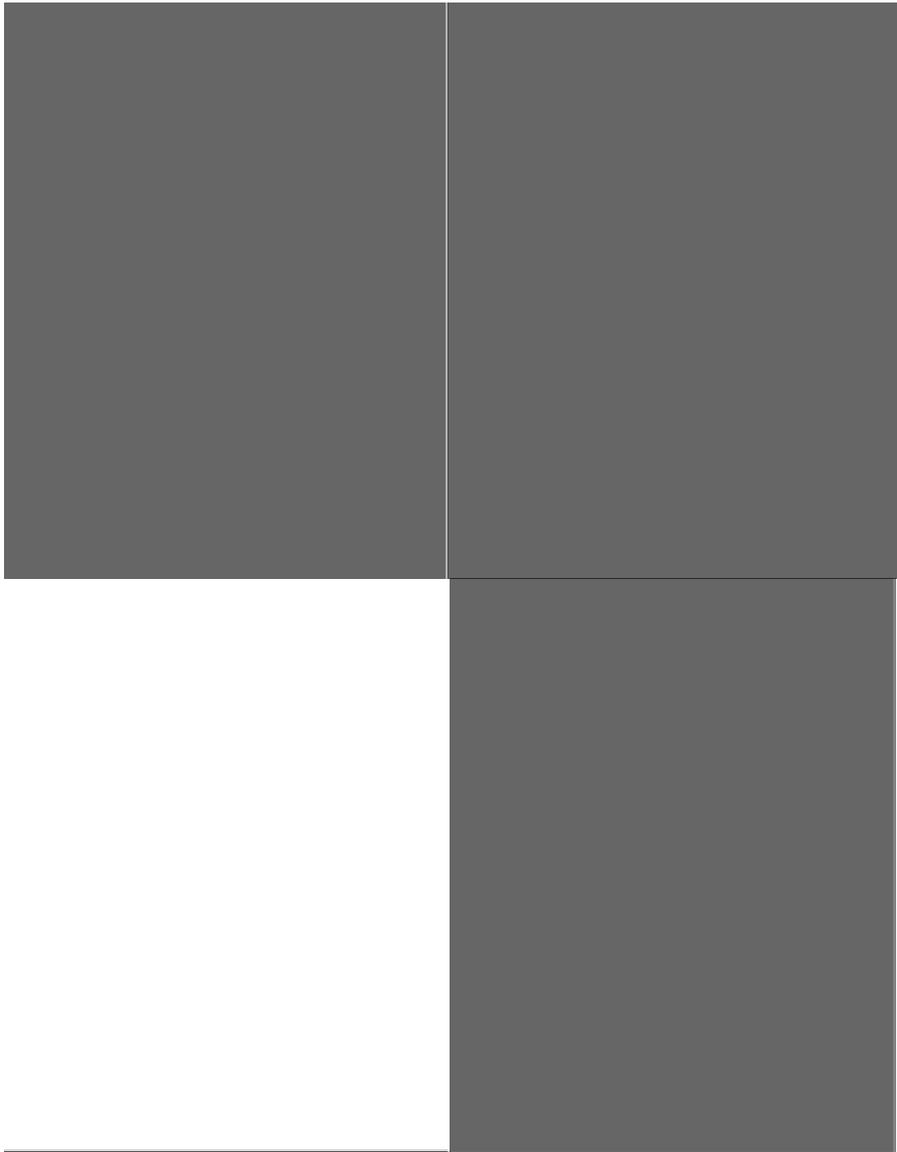
b) en copropriété et indivision forcée : quatre cent vingt- quatre/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (424/10.000èmes).

La cave n° 23 est rattachée à cet appartement « B4 ».

25/ L'appartement dénommé « D4 », situé au centre droit de l'immeuble et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un séjour avec espace cuisine, une buanderie, un wc, une salle de douche, une chambre 1 avec une salle de bain, une chambre 2,





-32-

une chambre 3 et la jouissance privative des 2 balcons.

b) en copropriété et indivision forcée : trois cent quarante- neuf/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (349/10.000èmes).

La cave n° 10 est rattachée à cet appartement « D4 ».

26/ L'appartement dénommé « E4 », situé à droite de l'immeuble et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, un hall de nuit, une buanderie, un wc, un local VMC, une salle de bain, une chambre 1 avec une salle de douche, une chambre 2, une chambre 3 et la jouissance privative du balcon.

b) en copropriété et indivision forcée : trois cent dix- neuf/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (319/10.000èmes).

La cave n° 11 est rattachée à cet appartement « E4 ».

AU NIVEAU DU CINQUIEME ETAGE :

Les quatre appartements ci-après décrits, en comptant de gauche à droite du point de vue d'une personne se trouvant dans l'Avenue du Portugal, faisant face à l'entrée principale du rez-de-chaussée et regardant l'immeuble.

27/ L'appartement dénommé « A5 », situé à l'avant et à gauche de l'immeuble et comprenant :

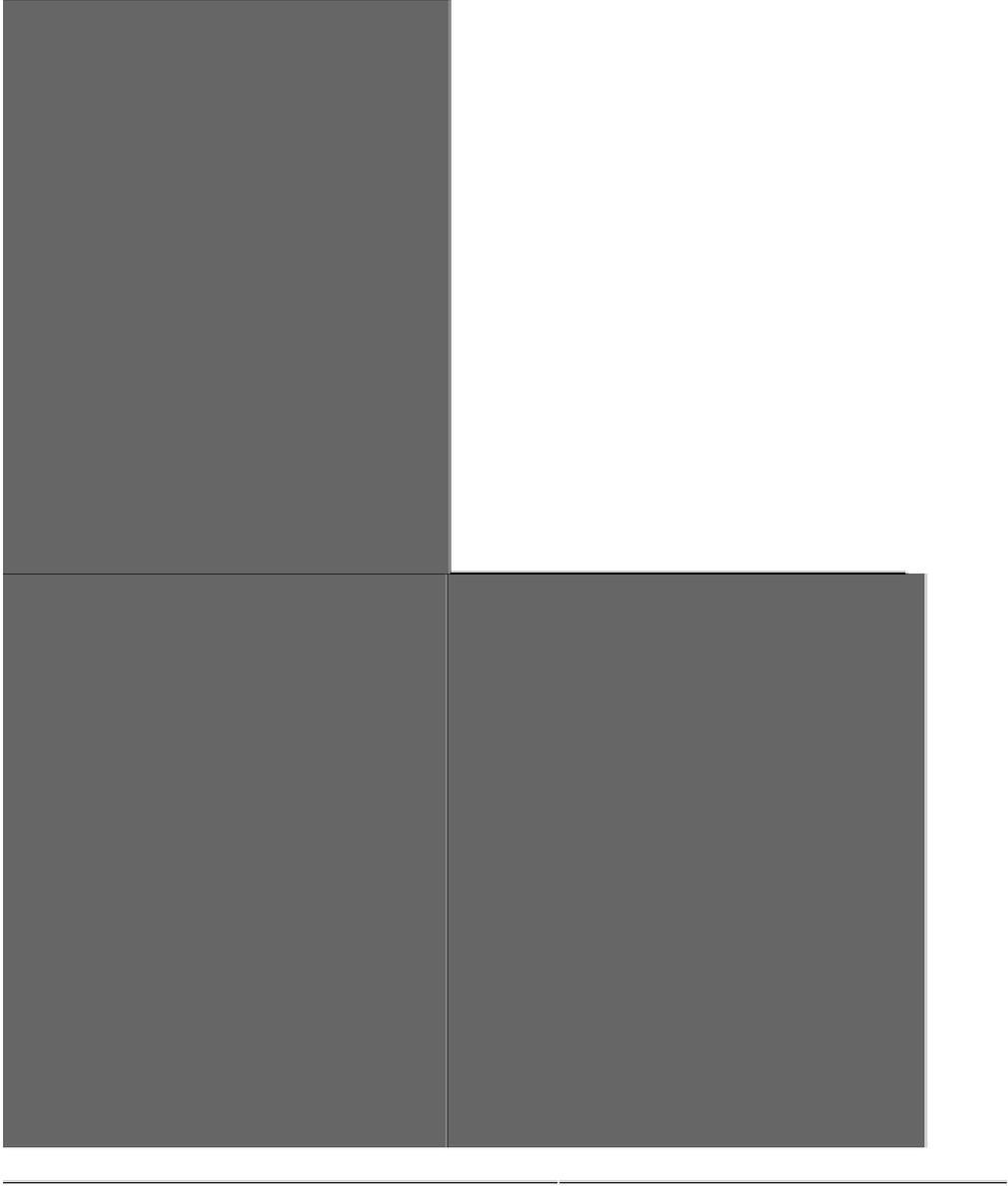
a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un wc, une buanderie, un séjour avec espace cuisine, un local/armoire de terrasse, une chambre 1, une chambre 2, une salle de bain et la jouissance privative du balcon.

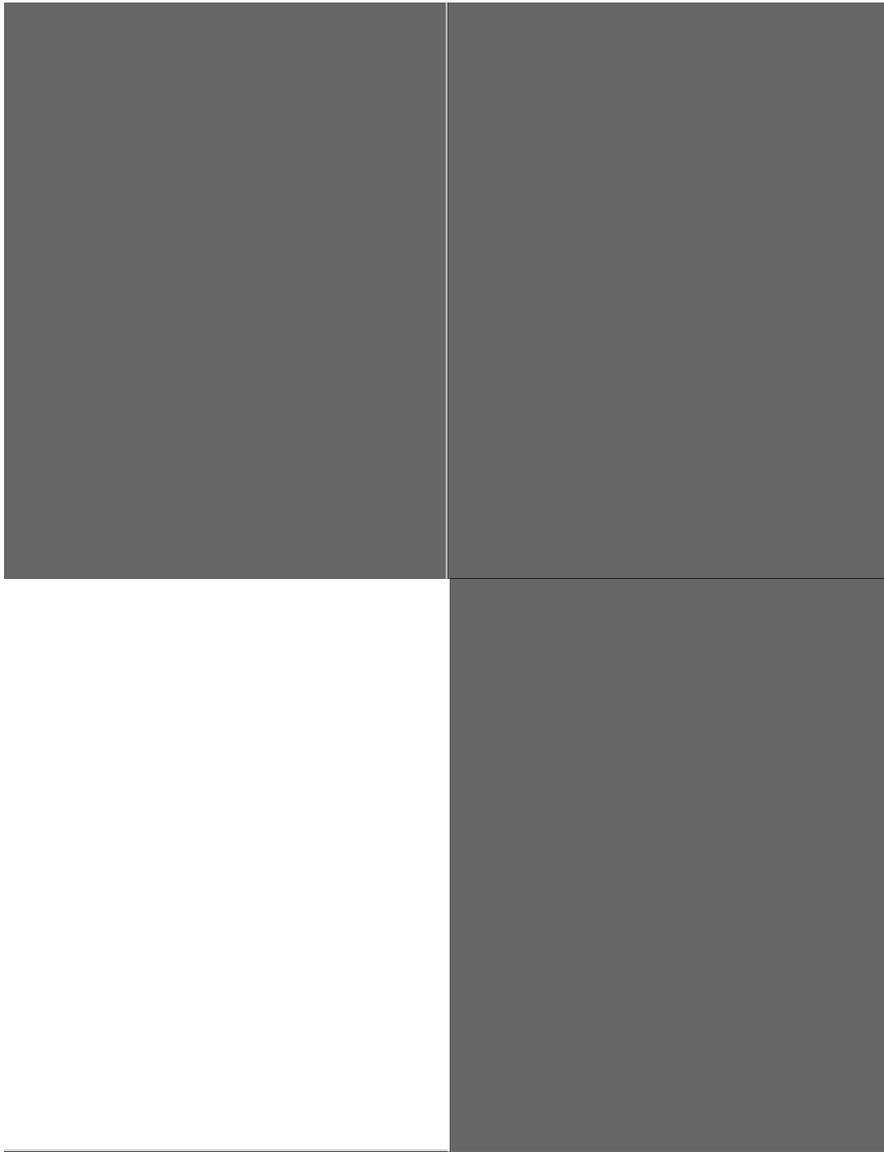
b) en copropriété et indivision forcée : deux cent quarante-neuf/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (249/10.000èmes).

La cave n° 31 est rattachée à cet appartement « A5 ».

28/ L'appartement dénommé « B5 », situé à l'arrière et à gauche de l'immeuble et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un wc, une buanderie, un séjour avec espace cuisine, un local/armoire de terrasse, une chambre 1 avec une salle de bain,





-33-

une chambre 2, une chambre 3, une salle de douche et la jouissance privative du balcon.

b) en copropriété et indivision forcée : trois cent trente/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (330/10.000èmes).

La cave n° 32 est rattachée à cet appartement « B5 ».

29/ L'appartement dénommé «C5», situé au centre gauche de l'immeuble et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un séjour avec espace cuisine, un hall de nuit, un wc, une buanderie, une salle de douche, une chambre 1 avec une salle de bain, une chambre 2, une chambre 3 et la jouissance privative du balcon.

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent septante- sept/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (277/10.000èmes).

La cave n° 30 est rattachée à cet appartement « C5 ».

30/ L'appartement/penthouse dénommé « D5 », situé à droite de l'immeuble et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un wc, un séjour, une cuisine, une chambre 1 avec une salle de bain, une buanderie, une salle de douche, une chambre 2, une chambre 3 et la jouissance privative des terrasses.

b) en copropriété et indivision forcée : quatre cent vingt- six/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (426/10.000èmes).

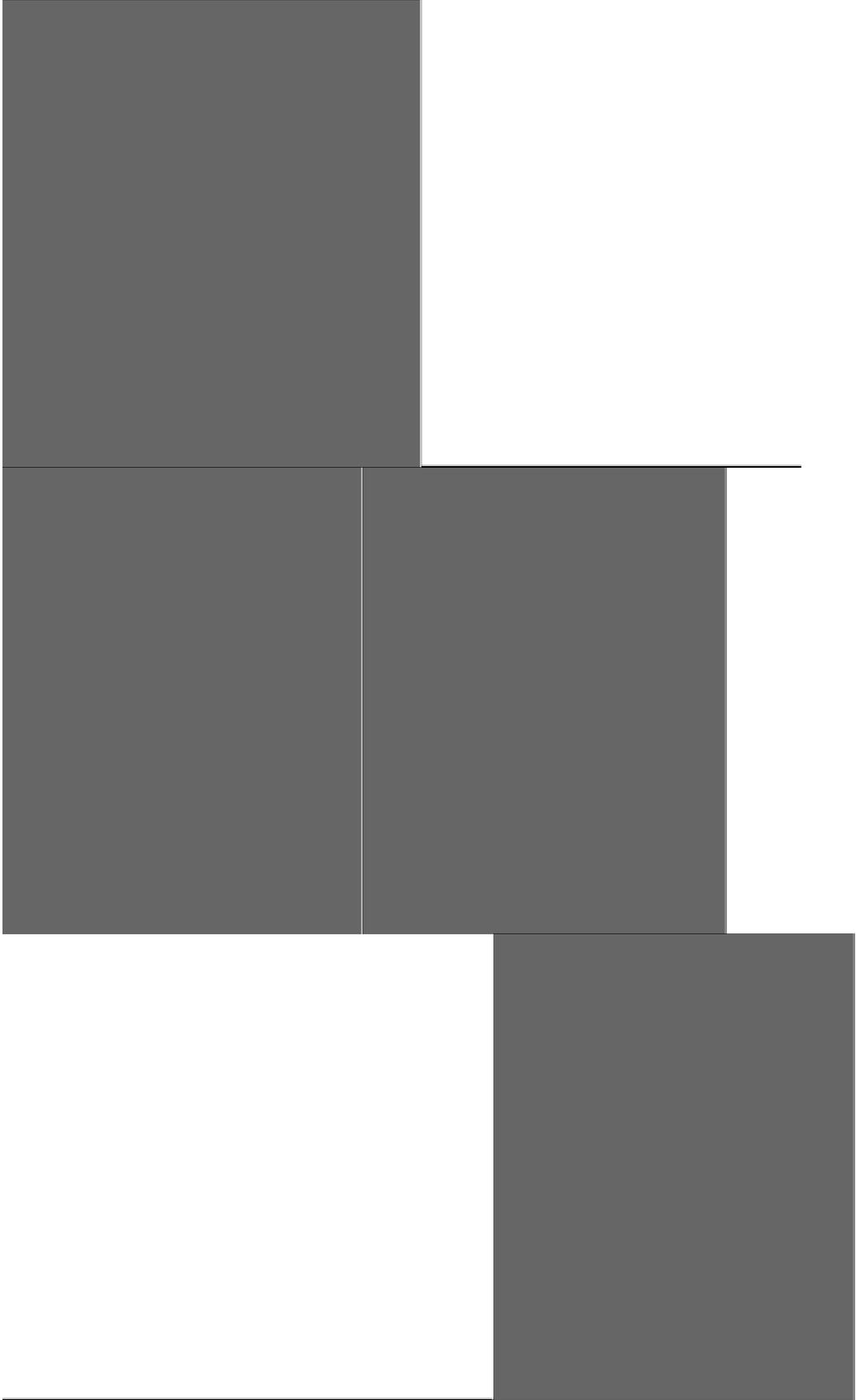
La cave n° 6 est rattachée à cet appartement « D5 ».

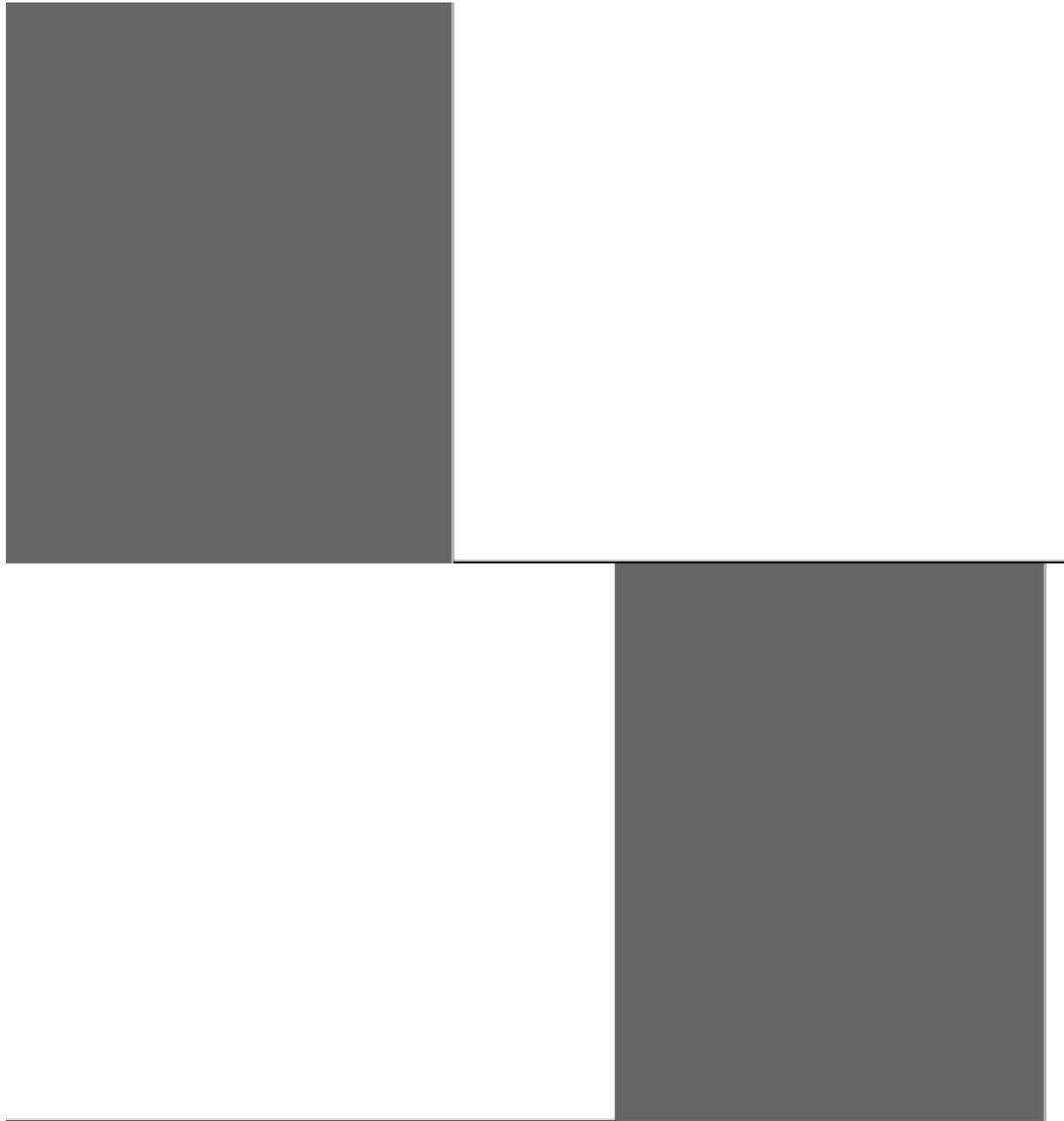
AU NIVEAU DU SIXIEME ETAGE (Toiture):

L'appartement ci-après décrit, occupant la totalité de ce niveau.

31/ L'appartement/penthouse" dénommé « A6 », situé sur la totalité de ce niveau et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un séjour avec espace cuisine, une buanderie, un local rangement, un local/armoire de terrasse, un wc, une chambre 1 avec une salle de bain, une chambre 2, une chambre 3, une salle de douche, une chambre 4 avec une salle de bain et la jouissance privative des terrasses.





-34-

b) en copropriété et indivision forcée : sept cent trente- six/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (736/10.000èmes).

La cave n° 16 est rattachée à cet appartement « A6 ».

SECTION 3 - VALEUR RESPECTIVE DES LOTS PRIVATIFS.

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

Conformément à ce rapport, pour déterminer cette valeur intrinsèque, 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

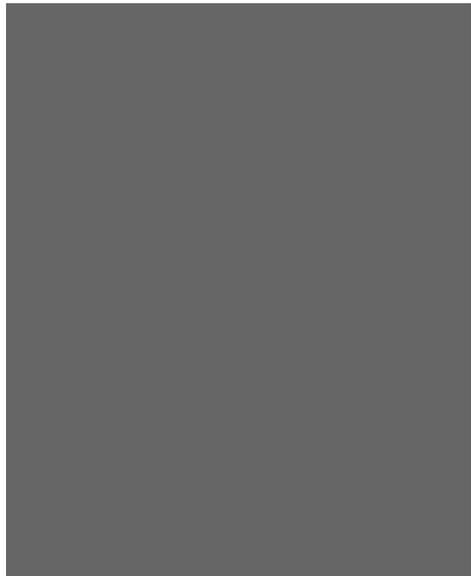
finition ou l'embellissement de l'immeuble ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble.

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 des 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 (aussi longtemps qu'il reste propriétaire d'un lot privatif) de modifier l'acte de base, tel que prévu dans la Section 5 ci-après.

Toutefois :

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



-35-

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 un acte authentique à recevoir par le notaire désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

SECTION 4 - DESCRIPTION DES ELEMENTS AFFECTES A L'USAGE DE TOUS LES COPROPRIETAIRES OU DE CERTAINS D'ENTRE EUX. DETERMINATION DE LEUR CARACTERE PRIVATIF OU COMMUN.

§ 1 - SOL ET SOUS-SOL.

Toute la parcelle bâtie et non bâtie et le terrain en sous-sol sont communs.

§ 2 - GROS MURS.

On appelle gros murs celui qui a sa fondation dans le sol ou participe à la structure de l'immeuble, de manière que s'il était détruit, l'immeuble ne serait plus entier; il est commun.

§ 3 - MURS INTERIEURS SEPARANT DES LOTS PRIVATIFS.

Le mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur est purement mitoyen puisqu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privés qu'il sépare et il ne dépend pas des parties communes.

§ 4 - MURS INTERIEURS AU LOT PRIVATIF SEPARANT LOCAUX PRIVATIFS ET LOCAUX COMMUNS.

Le mur séparant un lot privé de locaux communs doit être considéré comme mitoyen entre le lot privé et la copropriété.

§ 5 - MURS INTERIEURS D'UN LOT PRIVATIF.

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

bâtiment.

-36-

§ 6 - MURS DE CLOTURE ET CLOTURES.

Les murs entourant les cours et jardins, appelés murs de clôture ou leur mitoyenneté, sont communs. Il faut y assimiler les grilles, haies, portillons et autres clôtures qui remplissent le même rôle.

Si la jouissance privative des cours et jardins a été attribuée à un lot privatif, les clôtures n'en sont pas moins communes.

§ 7 - MURS (REVETEMENTS ET ENDUITS).

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

§ 8 - PLAFONDS ET PLANCHERS – GROS ŒUVRE.

Le gros-œuvre des sols et plafonds est un élément commun qu'il soit dans les parties communes ou les parties privatives.

§ 9 - PLAFONDS ET PLANCHERS – REVETEMENTS ET ENDUITS.

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que les revêtements, parquets ou carrelages posés sur des sols communs, sont communs si situés à l'extérieur des lots privatifs et sont privatifs si situés à l'intérieur du lot privatif.

§ 10 – CHEMINEES – GAINES TECHNIQUES.

Les coffres, conduits et souches de cheminées sont communs.

Les coffres et les sections de conduits éventuellement installés à l'intérieur du lot privatif et au profit du lot privatif (même à l'extérieur de celui-ci) qu'ils desservent exclusivement sont privatifs.

§ 11 - 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 lucarnes.

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

§ 12 - FAÇADES.

-37-

La façade est un gros mur et, par conséquent, une partie commune.

A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie comme les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres, de portes-fenêtres, les balcons et les terrasses avec leurs accessoires (garde-corps, brise soleil).

§ 13 - FENETRES.

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

Ce faisant, les travaux notamment de peinture extérieure seront pris en charge par la copropriété et ne pourront être décidés qu'avec l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité de deux/tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

Le style des fenêtres, portes-fenêtres et châssis, ainsi que la teinte de la peinture et la teinte du vitrage ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois/ quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

§ 14 - ESCALIER.

Les escaliers sont communs. Ils le sont dans toutes leurs sections et les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures, pour refuser de participer aux frais communs y relatifs.

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

§ 15 - PORTES PALIERES.

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

-38-

l'harmonie de leur face extérieure.

§ 16 - CANALISATIONS – RACCORDEMENTS GENERAUX.

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

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

§ 17 - ELECTRICITE – TELEDISTRIBUTION – ANTENNES - PARABOLES.

Constitue une partie commune l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, luminaires, prises, interrupteurs, ouvre-portes automatique, les parlophones, ...) desservant par exemple les entrées communes, les halls communs 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 au garage, l'aire de manœuvre du garage, les locaux destinés aux compteurs, les locaux poubelles, les locaux pour vélos, l'éclairage extérieur des abords, les parties communes en général.

Est également commun le circuit de télédistribution, à savoir le raccordement à l'immeuble jusqu'à l'arrivée dans le local technique, en sous-sol. Les câbles entre ce même local technique en sous-sol et les lots privatifs sont privatifs.

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

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

L'usage et le placement d'une ou plusieurs antennes paraboliques collectives sont autorisés sur le toit. Ce placement devra se réaliser de manière à ce que l'antenne ne soit pas visible par les lots privatifs des biens voisins.

Le placement et l'emplacement de ces antennes doivent faire l'objet d'une décision prise à la majorité des trois/quarts des

-39-

voix des copropriétaires présents ou représentés, tenant compte des prescriptions urbanistiques, régionales ou communales.

Les frais d'installation des antennes collectives sont communs de même que tout le câblage et la création des gaines. Les frais de raccordement sont privatifs entre le répartiteur et le lot privatif.

Le placement d'une ou plusieurs antennes paraboliques privatives n'est pas autorisé.

§ 18 - LOCAUX A USAGE COMMUN.

Sont également parties communes les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, les paliers; en sous-sols, la rampe d'accès au garage, l'aire de manœuvre dans le garage, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité, le local chaufferie, le local poubelles, les locaux destinés aux vélos et les tuyauteries communes de distribution.

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

§ 19 - BALCONS ET TERRASSES.

Une terrasse prend appui soit sur le sol lui-même soit sur la construction de l'étage inférieur alors qu'un balcon se trouve en surplomb d'un espace vide.

Les balcons et terrasses ainsi que leurs accessoires (garde-corps, balustrades, revêtement) sans distinction aucune, étant des éléments de la façade, sont communs.

En ce qui concerne les terrasses et balcons dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif, les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, le revêtement, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège sont parties communes, ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades.

Les luminaires installés pour l'éclairage des terrasses et balcons sont des éléments communs, alors que la consommation qui y est relative (électricité, ampoules) est privative.

La cloison (il faut y assimiler haies et grilles) séparant deux terrasses dont la jouissance privative a été attribuée à chaque lot privatif est mitoyenne puisqu'elle ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'elle sépare et elle ne dépend pas des parties communes.

-40-

§ 20 - TENTES SOLAIRES.

Le placement de tentes solaires est autorisé. Ces tentes solaires sont des éléments privatifs. Leur placement, remplacement et entretien constituent une charge privative à chaque lot privatif.

Le modèle et la teinte des tentes solaires seront fixés en cours de chantier par le comparant ou par l'architecte désigné par le comparant et ce choix sera notifié au syndic qui devra en aviser chaque copropriétaire.

Une modification ne pourra intervenir qu'en vertu d'une décision de l'assemblée générale aux conditions prévues à l'article 4 a) du Règlement de copropriété ci-après.

§ 21 – BRISE-SOLEIL.

Les brise-soleil (verticaux et horizontaux) avec leur support sont des éléments communs. Par conséquent, les travaux de peinture éventuelle et d'entretien seront pris en charge par la copropriété et ne pourront être décidés qu'avec l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux/tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les travaux de peinture aux brise-soleil doivent être adjugés en une fois à un entrepreneur unique, désigné par la copropriété.

Le style des brise-soleil ainsi que la teinte de la peinture ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

§ 22 – JARDINS.

Les jardins entourant l'immeuble sont communs.

Il est attribué aux propriétaires des lots privatifs du rez- de-chaussée, l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels des parties de sol commun, non bâti, aménagées en jardin et/ou terrasse, telles que reprises au plan du 17 avril 2014 ci-annexé.

Le jardin-terrasse A entouré d'une trame parme au plan, est attribué à l'appartement A0.

Le jardin et le jardin-terrasse B entouré d'une trame beige au plan, est attribué à l'appartement B0.

Le jardin et le jardin-terrasse C entouré d'une trame rose au plan, est attribué à l'appartement C0.

-41-

Le jardin et le jardin-terrasse D entouré d'une trame bleue au plan, est attribué à l'appartement D0.

Le jardin et le jardin-terrasse E entouré d'une trame rouge au plan, est attribué à l'appartement E0.

Malgré son affectation, cette partie du sol conserve son statut de partie commune.

§ 23 - ASCENSEURS.

Les ascenseurs sont des éléments communs. Ils constituent un accessoire du rez-de-chaussée et sont dès lors d'usage commun, ce qui implique notamment que les propriétaires des lots privatifs situés au rez-de-chaussée interviennent également dans toutes les charges de ces éléments communs.

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.

§ 24 - CHAUFFAGE CENTRAL.

Les chaudières servant au chauffage des lots privatifs et des parties communes est un élément commun.

Les canalisations servant au chauffage sont communes jusque y compris les 2 vannes d'isolement se trouvant sur le palier d'étage. L'installation en aval de ces vannes est privative.

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

§ 25 - PANNEAUX SOLAIRES.

Les panneaux solaires sur le toit de même que tous les équipements qui en dépendent sont des éléments communs car ils servent à l'alimentation en eau chaude de tous les lots privatifs.

§ 26 - AIR CONDITIONNE.

Il est permis uniquement aux propriétaires des appartements penthouse D5 et A6 d'installer un système d'air conditionné pour leur lot privatif.

Le boîtier à installer à l'extérieur du lot privatif pourra se trouver sur la terrasse dudit lot privatif (avec les réserves indiquées ci-après) mais ne pourra en aucun cas être attaché ou accroché à la façade de l'immeuble.

-42-

Le propriétaire du lot privatif en question devra obtenir, le cas échéant, les permis ou autorisations requises des autorités publiques.

Il appartiendra au propriétaire de ce lot privatif de réaliser à ses frais et sous sa responsabilité tous les raccordements et branchements nécessaires. Cette installation devra s'effectuer dans les règles de l'art. A cet effet, l'autorisation et la surveillance par un architecte ou par un ingénieur désigné par le syndic sont requises, aux frais du copropriétaire désirant opérer cette installation.

Cette installation ne pourra être réalisée en limite d'un autre lot privatif de manière à éviter toutes nuisances (sonore, esthétique, etc...). Dans le même ordre d'idée, cette installation ne pourra pas être visible de l'extérieur.

§ 27 - CABINE HAUTE TENSION.

Le local destiné à recevoir la cabine haute tension est une partie commune. Toutefois son usage et son accès sont uniquement réglementés par la Compagnie distributrice d'énergie.

§ 28 - SONNETTES ET BOITES AUX LETTRES.

Les sonnettes et les boîtes aux lettres se trouvant dans le hall et à l'extérieur sont des parties communes bien qu'à usage privatif. Les plaques indiquant les noms des copropriétaires ou occupants seront d'un modèle uniforme déterminé par l'Assemblée Générale et réalisées aux frais de chaque copropriétaire par les soins du syndic, étant entendu que le comparant se réserve le droit d'arrêter le modèle de la première plaque.

§ 29 - PRESOMPTION.

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.

§ 30 - PARTIES PRIVATIVES.

Sont parties privatives, les parties du lot privatif à l'usage exclusif d'un copropriétaire, notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis et la chape qui sont une partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes intérieures, les portes palières, toutes les canalisations d'adduction et d'évacuation intérieures des locaux privatifs et servant à leur

-43-

usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains), le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif.

SECTION 5 - MODIFICATIONS EVENTUELLES A L'ACTE DE BASE.

A- Pendant tout le temps pendant lequel le comparant reste propriétaire d'au moins un lot privatif dans le bien, il déclare réserver à son profit exclusif le droit :

1°- de modifier la configuration des parties communes pour autant que l'accès aux parties privatives déjà vendues ne soit pas restreint et qu'il n'en résulte pas de modification quant à la proportionnalité du mode de répartition de la contribution aux charges communes des différents lots privatifs.

2° de modifier la configuration des parties privatives dont il est encore propriétaire pour autant que les parties communes n'en soient pas affectées et notamment par la réunion de plusieurs lots privatifs en un seul ou de redistribuer la superficie de plusieurs lots privatifs en d'autres lots privatifs.

Le comparant se réserve ainsi le droit de modifier notamment la composition des étages rez+3 et/ou rez+2 en réduisant le nombre de lots privatifs qui seraient alors décrits comme indiqué ci-dessous.

Dans ce cas, le rattachement des caves initialement prévu pour les lots privatifs de cet étage sera modifié (selon le plan avec variantes caves visé ci-dessus à l'Exposé préliminaire) et celles-ci seront rattachées comme indiqué ci-après.

La description des parties privatives qui seraient modifiées conformément à ce qui précède, est basée sur les plans ci-annexés (plans avec variantes visés ci-dessus à l'Exposé préliminaire), sous réserve d'obtention de permis d'urbanisme modificatif.

La quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée selon les mêmes critères que ceux indiqués ci-avant (Section 3 - Valeur respective des lots privatifs) sur la base du rapport motivé dont question ci-avant et qui est ci-annexé.

En cas de modification de l'étage rez+3 tel que repris au Chapitre II, Section 2 «AU NIVEAU DU TROISIEME ETAGE », sa configuration deviendrait celle reprise ci-dessous en remplacement de la description prévue dans la Section 2 :

-44-

Les quatre appartements ci-après décrits, en comptant de gauche à droite du point de vue d'une personne se trouvant dans l'avenue du Portugal faisant face à l'entrée principale du rez-de-chaussée et regardant l'immeuble.

18BIS/ L'appartement dénommé « A3 », situé à l'avant et à gauche de l'immeuble et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un wc, un séjour avec espace cuisine, un local/armoire de terrasse, une chambre 1 avec une salle de douche, une buanderie, une salle de bain, une chambre 2, une chambre 3 et la jouissance privative du balcon.

b) en copropriété et indivision forcée : trois cent soixante- six/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (366/10.000èmes).

La cave n° 24 est rattachée à cet appartement « A3 ».

19BIS/ L'appartement dénommé « B3 », situé à l'arrière et à gauche de l'immeuble et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un wc, une buanderie, un séjour avec espace cuisine, un local/armoire de terrasse, une chambre 1 avec une salle de bain, une chambre 2, une chambre 3, une chambre 4 et une salle de douche et la jouissance privative des 2 balcons.

b) en copropriété et indivision forcée : quatre cent vingt- quatre/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (424/10.000èmes).

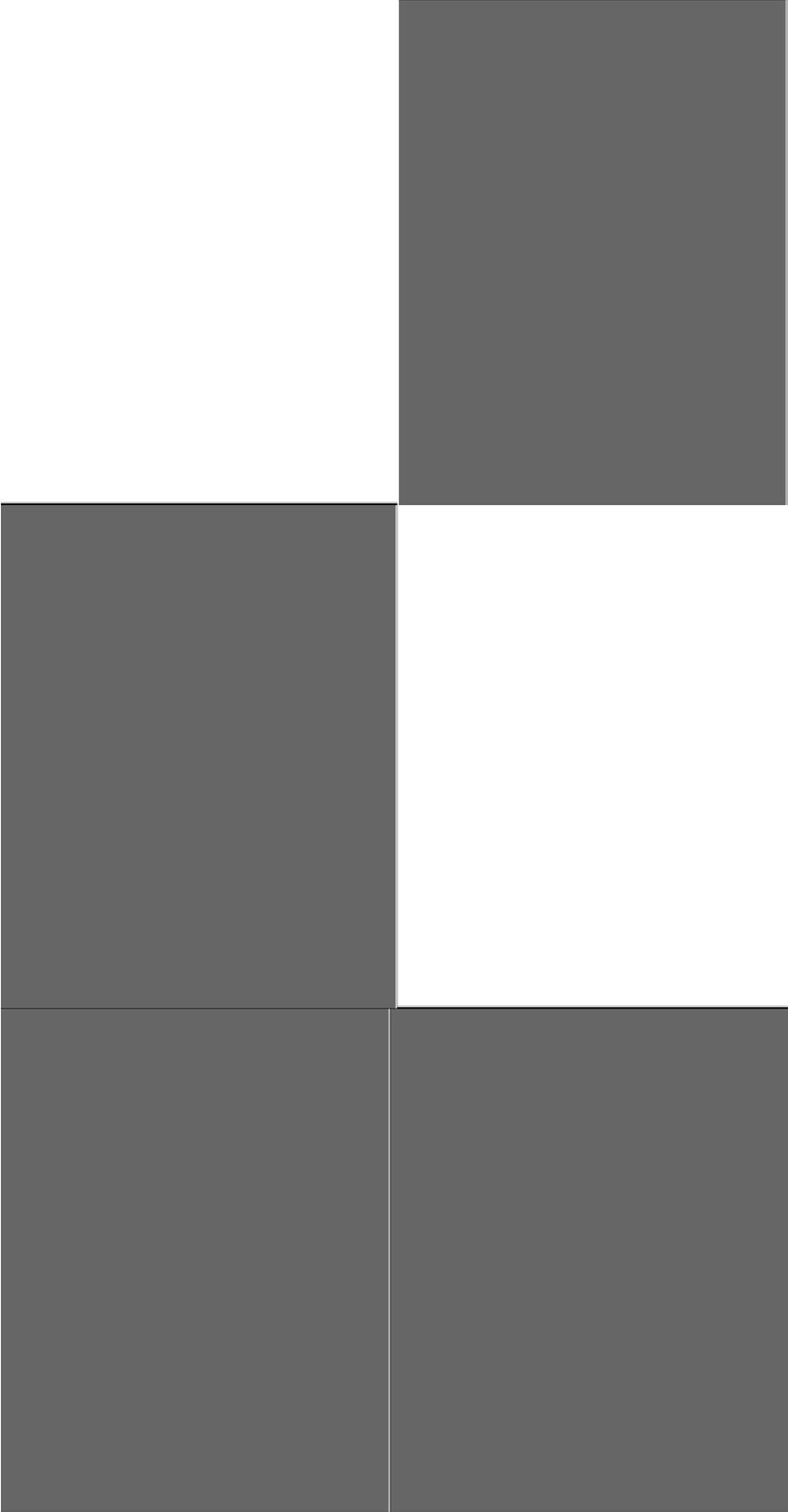
La cave n° 25 est rattachée à cet appartement « B3 ».

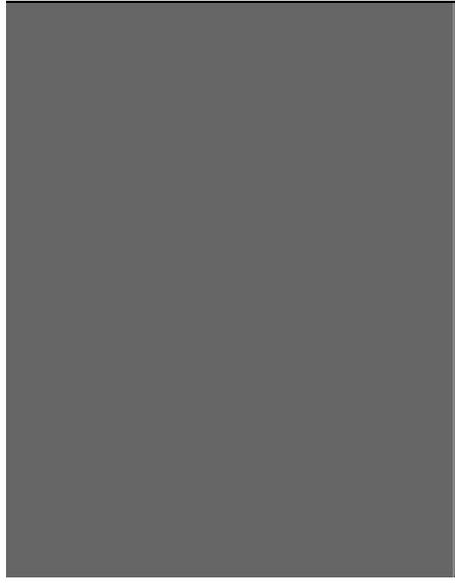
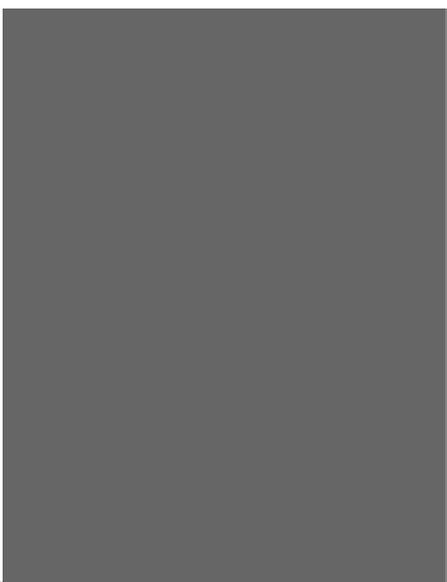
20BIS/ L'appartement dénommé « D3 », situé au centre droit de l'immeuble et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un séjour avec espace cuisine, une buanderie, un wc, une salle de douche, une chambre 1 avec une salle de bain, une chambre 2, une chambre 3 et la jouissance privative des 2 balcons.

b) en copropriété et indivision forcée : trois cent quarante- neuf/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (349/10.000èmes).

La cave n° 12 est rattachée à cet appartement « D3 ». 21BIS/ L'appartement dénommé « E3 », situé à droite de





-45-

l'immeuble et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, un hall de nuit, une buanderie, un wc, un local VMC, une salle de bain, une chambre 1 avec une salle de douche, une chambre 2, une chambre 3 et la jouissance privative du balcon.

b) en copropriété et indivision forcée : trois cent dix- neuf/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (319/10.000èmes).

La cave n° 14 est rattachée à cet appartement « E3 ».

En cas de modification de l'étage rez+2 tel que repris au Chapitre II, Section 2 «AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE », sa configuration deviendrait celle reprise ci-dessous en remplacement de la description prévue dans la Section 2 :

Les quatre appartements ci-après décrits, en comptant de gauche à droite du point de vue d'une personne se trouvant dans l'avenue du Portugal faisant face à l'entrée principale du rez-de-chaussée et regardant l'immeuble.

12BIS/ L'appartement dénommé « A2 », situé à l'avant et à gauche de l'immeuble et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un wc, un séjour avec espace cuisine, un local/armoire de terrasse, une chambre 1 avec une salle de douche, une buanderie, une salle de bain, une chambre 2, une chambre 3 et la jouissance privative du balcon.

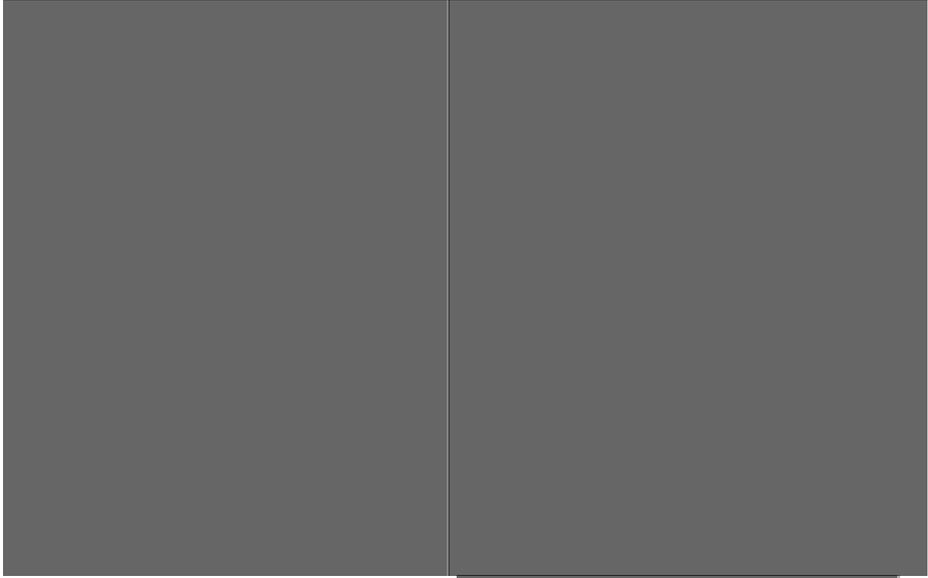
b) en copropriété et indivision forcée : trois cent soixante- six/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (366/10.000èmes).

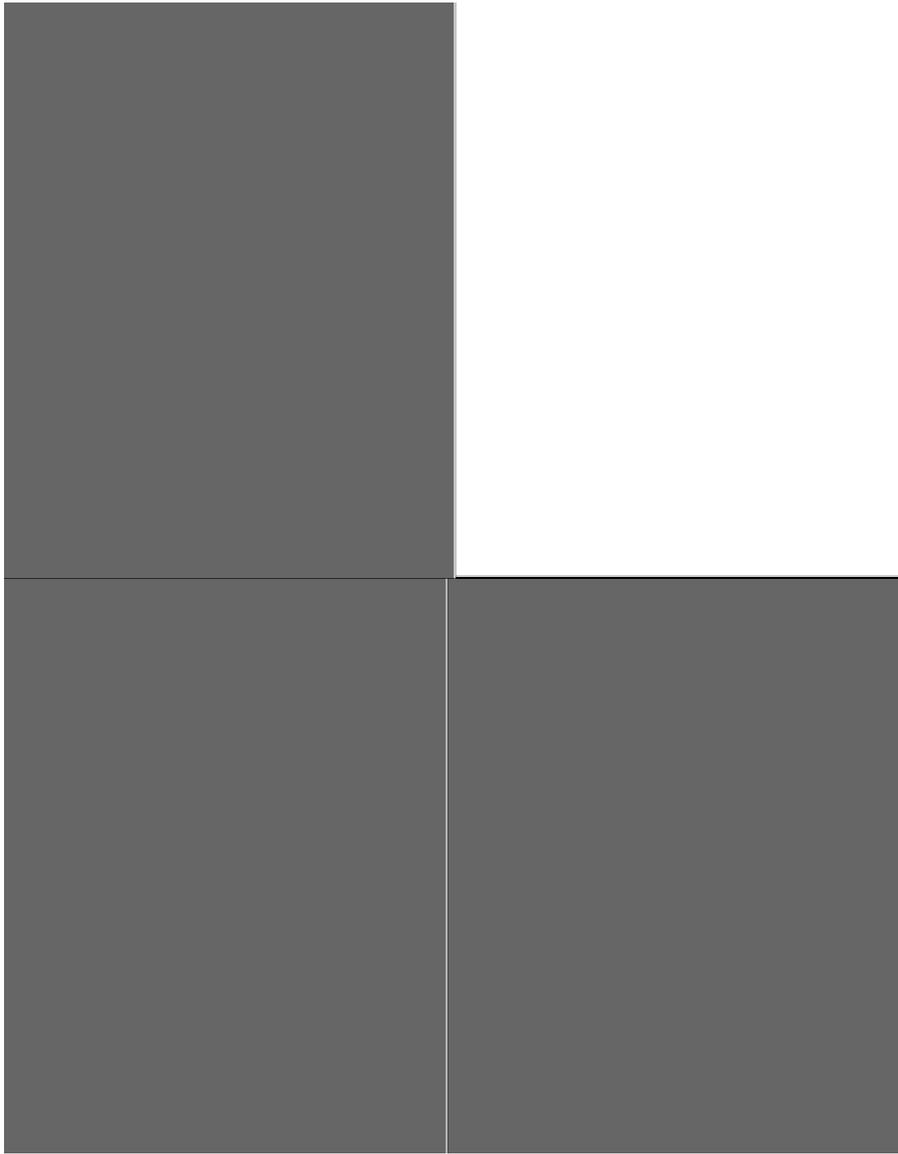
La cave n° 29 est rattachée à cet appartement « A2 ».

13BIS/ L'appartement dénommé « B2 », situé à l'arrière et à gauche de l'immeuble et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un wc, une buanderie, un séjour avec espace cuisine, un local/armoire de terrasse, une chambre 1 avec une salle de bain, une chambre 2, une chambre 3, une chambre 4 et une salle de douche et la jouissance privative des 2 balcons.

b) en copropriété et indivision forcée : quatre cent vingt- quatre/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (424/10.000èmes).





-46-

La cave n° 27 est rattachée à cet appartement « B2 ».

15BIS/ L'appartement dénommé « D2 », situé au centre droit de l'immeuble et comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : un hall d'entrée, un séjour avec espace cuisine, une buanderie, un wc, une salle de douche, une chambre 1 avec une salle de bain, une chambre 2, une chambre 3 et la jouissance privée des 2 balcons.

b) en copropriété et indivision forcée : trois cent quarante- neuf/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (349/10.000èmes).

La cave n° 9 est rattachée à cet appartement « D2 ».

16BIS/ L'appartement dénommé « E2 », situé à droite de l'immeuble et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, un hall de nuit, une buanderie, un wc, un local VMC, une salle de bain, une chambre 1 avec une salle de douche, une chambre 2, une chambre 3 et la jouissance privative du balcon.

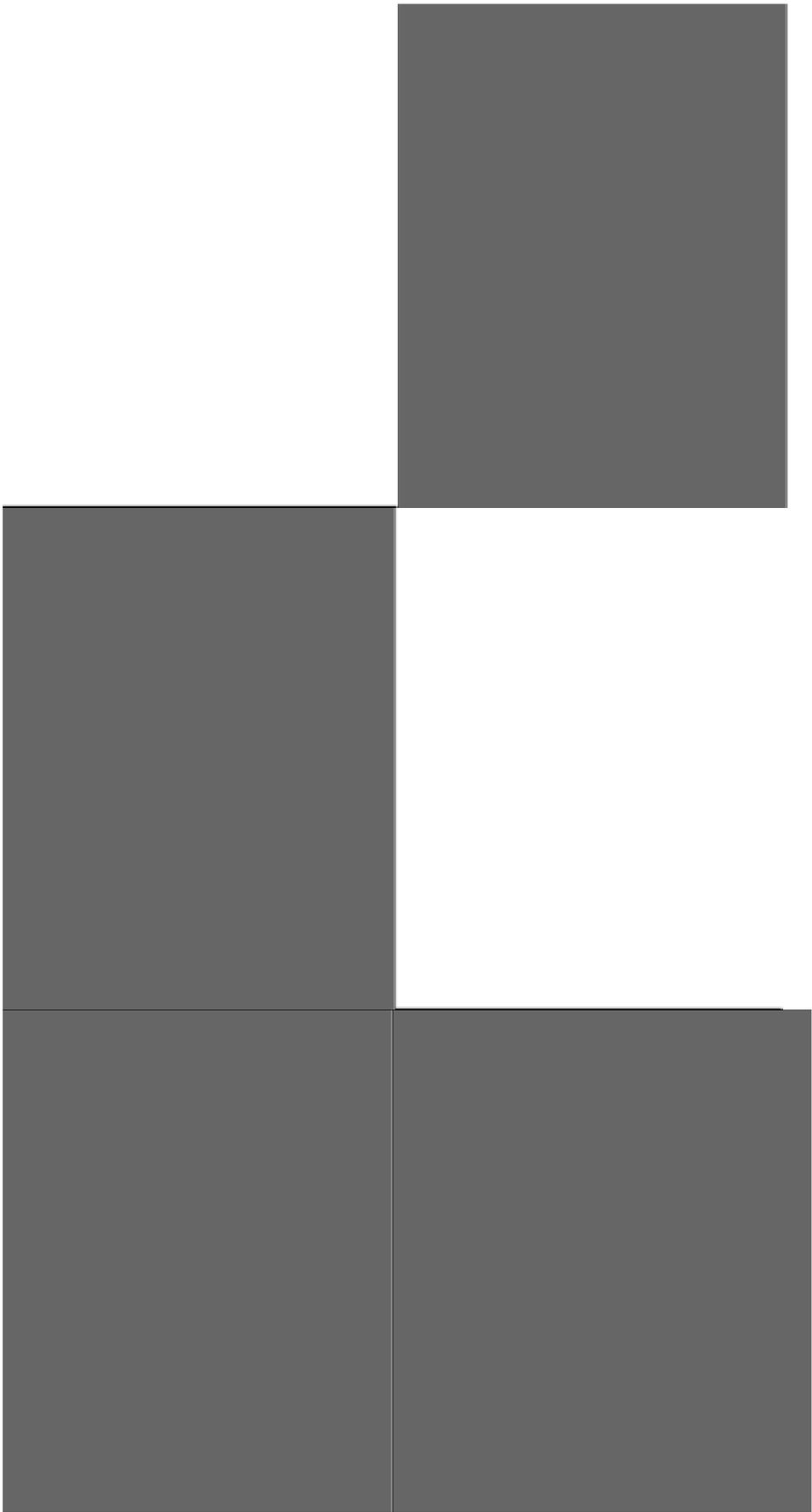
b) en copropriété et indivision forcée : trois cent dix-neuf/dixmillièmes indivis des parties communes dont le terrain (319/10.000èmes).

La cave n° 7 est rattachée à cet appartement « E2 ».

3° de procéder à la suppression des emplacements de parking n° 5 et/ou 6 en vue d'établir la communication avec le parking en sous-sol de l'immeuble voisin, ainsi que cela est détaillé ci-dessus dans le Chapitre « Servitudes ».

Dans cette hypothèse, les quotes-parts dans les parties communes afférentes aux deux lots privatifs supprimés (soit chacun douze/dixmillièmes (12/10.000èmes)) seront retirées du total de 10.000, de sorte que les quote-parts dans les parties communes seront exprimées en neuf mille neuf cent septante-six millièmes (9.976èmes), étant entendu que chaque lot privatif conserve au numérateur de la fraction le même nombre que celui retenu ci-avant.

En cas d'exercice du droit de supprimer lesdits emplacements (ou l'un d'eux), le comparant s'engage à le faire constater dans un acte de base modificatif. Les principes relatifs à l'intervention des autres propriétaires d'un lot privatif, tels que fixés ci-dessous, sont également d'application dans le cas présent.



4° de procéder à la modification des lots privatifs dont il est encore propriétaire (pour autant que les parties communes n'en soient pas affectées) en subdivisant un ou plusieurs lots privatifs pour en augmenter le nombre et ce moyennant l'obtention des permis ou autorisations requises des pouvoirs publics.

B- Les modifications à intervenir visées aux points A 1°, A 2°, A 3° et A 4° ne pourront nuire en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble.

En outre, au cas où la solidité ou le bon fonctionnement de l'immeuble l'exigerait, le comparant pourra à tout moment, durant la période de construction, apporter toutes les modifications qu'il jugera nécessaires ou utiles tant aux parties privatives qu'aux parties communes.

Ces modifications ne pourront changer ni le total des quotes-parts dans les parties communes, ni la quote-part des parties communes afférente aux lots privatifs vendus. Aucune modification ne pourra avoir pour effet de changer la valeur des lots privatifs.

Si ces modifications avaient pour conséquence de changer la valeur d'un ou plusieurs lots privatifs restant appartenir au comparant, la modification de la répartition des quotes-parts dans les parties communes devra être décidée par l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sans préjudice de la modification de la répartition des charges communes adoptée à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans ce cas, cette modification devra au préalable faire l'objet d'un rapport motivé dressé par un Notaire, un géomètre- expert, un architecte ou un agent immobilier choisi par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

En ce qui concerne les modifications envisagées au point A 2° ci-dessus, le comparant rappelle que le rapport motivé fixant la quote-part des parties communes afférente à chaque lot privatif existe déjà et est annexé au présent acte.

Si une décision de l'assemblée générale des copropriétaires s'avérait nécessaire, les copropriétaires s'engagent dès à présent et pour lors à voter en faveur de toute résolution que le comparant soumettrait à l'assemblée et qui serait la suite nécessaire ou utile des droits qu'il s'est réservés, et, en particulier, ils s'engagent notamment à voter en faveur de toutes résolutions portant

-48-

modification ou rectification des statuts de l'immeuble.

Si l'intervention des autres propriétaires d'un lot privatif dans l'ensemble immobilier était nécessaire, ceux-ci doivent apporter leurs concours à ces actes, gracieusement et à première demande. Le syndic pourra valablement représenter l'association des copropriétaires afin d'exécuter la décision de l'assemblée générale, sans qu'il doive justifier de ses pouvoirs à l'égard du conservateur des hypothèques compétent.

TITRE II - REGLEMENT DE COPROPRIETE.

CHAPITRE I – EXPOSÉ GÉNÉRAL.

ARTICLE 1 - DEFINITION ET PORTEE.

Le présent règlement de copropriété comprend notamment :

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

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

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

-49-

CHAPITRE II – DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES.

ARTICLE 2 – DESTINATION DES LOTS PRIVATIFS.

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

B- Les appartements situés au rez-de-chaussée sont destinés à accueillir soit de la résidence et/ou une profession libérale soit un commerce.

Les appartements situés aux étages sont destinés à l'usage de logement et/ou de profession libérale sans personnel salarié.

Le propriétaire d'un lot privatif (quel qu'il soit) désireux de modifier l'affectation de celui-ci, devra, le cas échéant, obtenir l'autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée dans le mois de la délivrance de l'autorisation.

L'acquéreur d'un lot privatif (quel qu'il soit) désireux de modifier l'affectation de celui-ci, d'y exercer une profession libérale ou d'y exercer une activité commerciale, pour autant que cela soit explicitement prévu dans le présent acte de base, devra interroger les services administratifs compétents quant à la faisabilité de son projet. Il fera son affaire personnelle de l'obtention préalable de toutes les autorisations requises sans intervention ni recours contre le promoteur/vendeur. La mise en conformité des lieux et la réalisation des équipements techniques nécessaires à la réalisation de son projet relèvent de son entière responsabilité sans que cela puisse entraîner une quelconque charge, financière ou autre, imputable à la copropriété. Cette obligation incombe également à tout occupant d'un lot, sans recours possible contre le promoteur/vendeur, ni contre la copropriété.

C- Sont toutefois interdits les commerces ou activités susceptibles d'entraîner un trouble anormal dans la jouissance des autres lots privatifs par exemple par l'odeur ou le bruit qu'ils provoqueraient.

Sont ainsi interdites les activités suivantes, sans que l'énumération qui suit ait un caractère limitatif :

- toutes activités liées au secteur HORECA y compris friteries, snacks, discothèques;

- la profession de vétérinaire;

-50-

- tous commerces ou activités de nuit, c'est-à-dire après vingt heures et avant huit heures. Cette restriction ne s'applique pas pour l'exercice d'une profession libérale.

De manière générale, il est interdit d'exercer dans l'immeuble des activités ou industries pouvant être rangées dans la catégorie des établissements dits insalubres, dangereux et incommodes, suivant la réglementation du Règlement Général pour la Protection du Travail (RGPT) ainsi que des activités qui ne correspondraient pas au standing de l'immeuble.

ARTICLE 3 - JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES.

a) PRINCIPES.

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

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

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

Les occupants 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 ou celui de leurs visiteurs.

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

Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Après vingt-deux heures jusqu'à huit 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.

-51-

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.

b) ACCES AU TOIT.

L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture et pour procéder à l'entretien et à la réparation des installations communes installées sur le toit. Aucun objet privé ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

c) DISTRIBUTION INTERIEURE DES LOCAUX.

Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux, mais avec l'assentiment écrit d'un architecte agréé par le syndic et sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires et occupants de faire, même à l'intérieur de leurs lots privés, une quelconque modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

d) TRAVAUX DANS LES LOTS PRIVATIFS.

Dans les parties privées, chaque copropriétaire est libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, l'isolation, l'étanchéité à l'air, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.



Ces travaux devront être réalisés durant les heures habituelles de travail, en journée et en-dehors des week-end.

Il est interdit à un propriétaire ou occupant de supprimer des radiateurs dans son lot privatif ou de les remplacer par des radiateurs d'un calibre différent, sauf autorisation accordée par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des copropriétaires présents ou représentés. Le dossier de la demande soumise à l'assemblée générale devra contenir un avis circonstancié d'un ingénieur spécialisé en la matière (aux frais du demandeur). Jusqu'à la réception définitive du lot privatif concerné, le dossier devra aussi contenir l'avis de l'ingénieur conseil en techniques du comparant (aux frais du demandeur).

e) INSTALLATIONS PARTICULIERES.

Les propriétaires peuvent établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil ou de télévision, mais en se conformant au règlement d'ordre intérieur.

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

Le bâtiment sera raccordé à la télédistribution (Belgacom et VOO). Seules les canalisations prévues à cet effet doivent être utilisées. Les copropriétaires doivent obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système (ou à tout autre système collectif qui serait installé par décision de l'assemblée générale), à l'exclusion de toute installation privée du même genre.

Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations sont à charge de tous les copropriétaires de l'immeuble, même si certains propriétaires n'en ont pas l'usage.

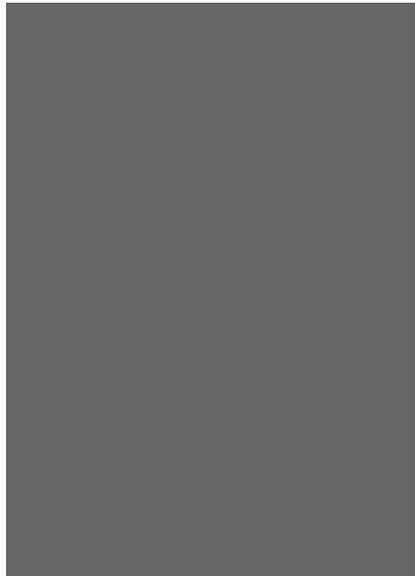
f) EMMENAGEMENTS – DEMENAGEMENTS.

Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic, qui doit en outre être prévenu au moins cinq jours ouvrables à l'avance. Le cas échéant, ils donnent lieu à une indemnité au profit de la copropriété dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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



g) INACTION D'UN COPROPRIETAIRE.



-53-

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

ARTICLE 4 - LIMITES DE LA JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES.

a) HARMONIE.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et, en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades avec l'accord de l'architecte

désigné par le comparant aussi longtemps que celui-ci est propriétaire d'au moins un lot privatif. Après cette période, il sera requis dans ce cas d'avoir l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, ou en cas d'urgence par le syndic.

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

Si les occupants veulent mettre des rideaux aux fenêtres, des persiennes, des tentes solaires, des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront du modèle et de la teinte (blanc cassé – beige) fixés en cours de chantier par le comparant ou par l'architecte désigné par le comparant et ce choix sera notifié au syndic qui devra en aviser chaque copropriétaire.

Une modification ne pourra intervenir qu'en vertu d'une décision de l'assemblée générale aux conditions prévues au 1^{er} alinéa ci-dessus. De même, il est interdit pour les copropriétaires de peindre les protections solaires en bois, sauf décision prise par l'assemblée générale aux conditions prévues au 1^{er} alinéa ci-dessus.

En ce qui concerne le type de luminaire à utiliser pour l'éclairage extérieur (sur les terrasses et balcons), celui-ci sera déterminé et décidé par le comparant. Toute modification ultérieure devra être décidée par l'assemblée générale comme prévu au premier alinéa.

En matière d'alarme, les copropriétaires et occupants ont la possibilité d'installer à l'extérieur de leur lot privatif un signal lumineux.

Sauf si cette installation a déjà été réalisée par le comparant, le propriétaire désireux de faire procéder à une telle installation devra en référer au préalable au syndic; ce dernier devra lui communiquer toutes les indications techniques à respecter (par rapport au dossier d'intervention ultérieure existant), le cas échéant après avoir sollicité un architecte.

Les frais liés à l'intervention du syndic (et/ou de l'architecte) seront mis à charge du ou des propriétaire(s) concerné(s).

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques, sous réserve de ce qui est prévu pour les commerces.

b) VITRES, VOLETS ET PERSIENNES.

Le remplacement des vitres, volets et persiennes privatifs constituent des charges privatives à chaque lot privatif.

c) TERRASSES ET BALCONS.

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

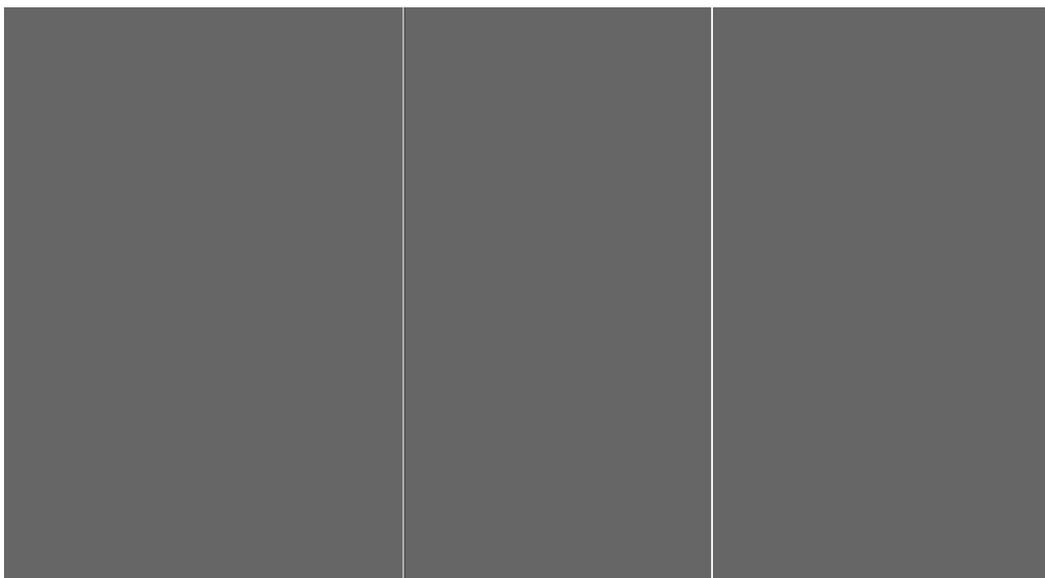
Le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas pour autant le droit de construire ni le droit de couvrir ce balcon ou cette terrasse.

Il est expressément interdit d'installer ou de placer sur les terrasses et balcons, des constructions, antennes, paraboles, machines ou appareils quelconques, d'entreposer des marchandises, poubelles ou objet de rebut, et de pendre du linge si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, décidant à une majorité des trois/quarts des voix.

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

d) JARDINS A USAGE PRIVATIF.

En ce qui concerne les jardins dont l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels ont été attribuées à l'un des copropriétaires, il est spécifié ce qui suit :



- les jardins dont les propriétaires ont la jouissance

privative et exclusive ne peuvent être retournés à plus de vingt centimètres (20 cm) de profondeur, et il est interdit de donner des coups de bêche à plus de vingt centimètres (20 cm) de profondeur, afin d'éviter de mettre l'étanchéité du sous-sol en péril;

- il est expressément interdit de planter des bambous dans les jardins communs dont le droit d'utilisation et de la jouissance privatifs et exclusifs est réservé à titre de servitude perpétuelle aux utilisateurs des parties privatives auxquelles ces jardins sont liés;

- toute plantation d'arbres ou de buissons est interdite dans les jardins communs dont le droit d'utilisation et de la jouissance privatifs et exclusifs est réservé à titre de servitude perpétuelle aux utilisateurs des parties privatives auxquelles ces jardins sont liés;

- il est interdit de planter du lierre ou autre plante grimpante recouvrant tout ou partie d'une façade de l'immeuble;

- les portillons dans les jardins dont le droit d'utilisation et de la jouissance privatifs et exclusifs est réservé à titre de servitude perpétuelle aux utilisateurs des parties privatives auxquelles ces jardins sont liés, sont uniquement destinés à assurer le passage des personnes, les outils de jardinage et pour l'exécution de l'entretien dans les jardins communs à usage privatif.

- le modèle des portillons installés par le comparant ne pourra pas être modifié sauf par une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix;

- il est expressément interdit d'installer ou de placer dans les jardins, des constructions, antennes, paraboles, machines ou appareils quelconques, et d'entreposer des marchandises, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, décidant à une majorité des trois/quarts des voix.

- il est interdit de placer des balançoires et/ou autres jeux de jardin à fixer dans le sol

- chaque piquet ou poteau à placer devra être fixé au préalable sur un support de manière à éviter de mettre en péril l'étanchéité du sous-sol;

- si cela s'avère nécessaire pour un emménagement/déménagement d'un lot privatif de l'immeuble, un élévateur pourra être posé dans un de ces jardins, sous la surveillance du syndic, avec remise des lieux en l'état initial, à charge et aux frais de l'utilisateur de l'engin. Le même principe sera d'application en cas de déchargement de matériel par une compagnie fournisseur d'énergie.

Il est aussi expressément précisé que :

a) l'indemnité d'expropriation relative à la partie du sol frappé de jouissance exclusive revient à l'association des copropriétaires.

b) l'indemnité pour cession de mitoyenneté due par un voisin doit être versée à l'association des copropriétaires.

c) le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

e) PUBLICITE.

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

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

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

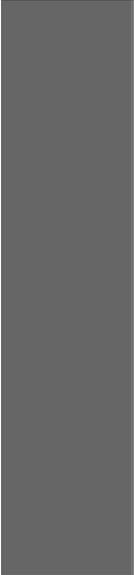
Dans l'hypothèse où une profession libérale est exercée dans l'immeuble, il est également permis d'apposer, à l'endroit à indiquer par le syndic, une plaque indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

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

Au niveau du rez-de-chaussée, des inscriptions publicitaires peuvent être apposées à l'intérieur des vitrines, mais avec une limitation d'un/tiers au maximum de la surface vitrée. Leur emplacement doit se réaliser sur le côté supérieur des vitrines, à l'intérieur.

Une publicité lumineuse peut être placée, dans les mêmes limites et peut fonctionner chaque jour de la semaine mais uniquement entre 8 heures et 20 heures.

Les inscriptions, illuminées ou non, ne pourront pas être agressives, ni quant à la forme ni quant à la couleur ni d'une autre façon et doivent correspondre au standing de l'immeuble. Dans ce contexte, la publicité ne pourra se réaliser que sur verre ou PVC, "ton sur ton" (différences de nuances en blanc par alternance de parties transparentes et de parties mates) sur



-57-

laquelle apparaît uniquement le nom et/ou le logo des sociétés concernées.

A l'extérieur, aucune forme de publicité (pour quelque raison que ce soit) n'est autorisée sur les façades et/ou sur les espaces devant le bâtiment, à l'exception des enseignes informant de la présence d'une pharmacie ouverte au public ou de tout autre service public de garde imposée, qui devront respecter les dimensions imposées par la réglementation afférente auxdites activités

Toute modification aux règles établies aux alinéas qui précèdent devra être décidée par l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les inscriptions, publicités, etc qui sont envisagées dans le présent article ne pourront être installées que moyennant l'obtention préalable des autorisations urbanistiques et/ou administratives éventuellement requises.

Par dérogation à ce qui précède, le comparant se réserve le droit de faire toute la publicité et d'apposer toutes affiches qu'il jugera utiles sur le terrain, les espaces devant le bâtiment, notamment pour indiquer l'appartement témoin. Le comparant se réserve aussi l'usage d'un des appartements comme appartement témoin pendant la durée qu'il jugera utile dans son intérêt.

f) LOCATION.

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

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

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

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

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



-58-

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

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

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

g) CAVES.

Les caves sont rattachées aux lots privatifs dans l'immeuble; elles ne peuvent être louées qu'à des occupants d'un lot privatif dans l'immeuble.

h) EMPLACEMENTS DE PARKING.

Les emplacements de parking sont destinés à garer des voitures.

Ces emplacements peuvent également servir à garer des motocyclettes avec ou sans side-car, des vélos-moteurs et scooters et autres petits véhicules à moteurs, appartenant à un propriétaire, un locataire ou une personne ayant un droit de jouissance dans le complexe.

Afin d'assurer le maintien du standing de l'immeuble, il est expressément stipulé que :

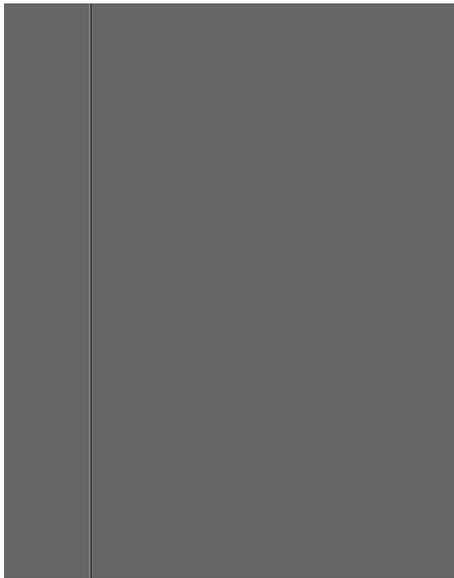
* chaque usager du complexe de parkings devra se conformer aux indications de police qui y seront placées;

* il est strictement interdit pour tout propriétaire ou usager du complexe de parkings :

a) d'entreposer dans ledit immeuble ou dans les limites d'un emplacement de parking privatif des biens meubles au sens large du terme, ni d'y entreposer des ordures ou des matières dangereuses ou inflammables, même temporairement, seul le stationnement de véhicules automobiles et petites camionnettes, vélos ou motos dûment immatriculés et appartenant à des propriétaires, locataires ou occupants étant autorisé, et encore à l'exclusion de tous véhicules équipés au LPG;

b) de clôturer par grillage ou autrement les emplacements de parking;

c) d'entraver de quelque manière que ce soit la libre circulation des utilisateurs desdits emplacements de parking;



-59-

d) d'installer un atelier de réparation dans les emplacements de parking;

* le lavage de véhicules y est également interdit.

* sont enfin également interdits dans les aires de circulation et de manœuvres, les stationnements, la combustion d'essence et d'huile, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores, le fait de laisser son moteur tourner au ralenti dans un de ces passages ; * il est autorisé – en vue de recharger en courant électrique un véhicule – de relier l'emplacement de parking par toutes voies utiles au compteur électrique de l'appartement ; et ce, sans rachat d'une quelconque servitude ou droit de passage à la copropriété. Les travaux devront être exécutés par un professionnel en la matière ; le syndic devra en être averti afin de lui

permettre de superviser ;

* emplacement moto : il est autorisé de sceller un anneau au sol.

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

Les usagers doivent se conformer à toute réglementation décidée par l'assemblée générale ou par le syndic quant à la signalisation dont seraient équipés les accès vers le sous-sol.

i) ANIMAUX.

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

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance peut être retirée pour l'animal dont il s'agit par décision du syndic.

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

Ce montant sera versé au fonds de réserve.

ARTICLE 5 – INTERDICTIONS.

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



trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

ARTICLE 6 – TRANSFORMATIONS.

a) MODIFICATIONS DES PARTIES COMMUNES.

Les travaux de modifications aux parties communes ne peuvent être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés, et avec l'accord et sous la surveillance de l'architecte désigné par le comparant aussi longtemps que celui-ci est propriétaire d'au moins un lot privatif. Après cette période, ceux-ci seront exécutés sous la surveillance de l'architecte désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception des travaux qui peuvent être décidés par le syndic.

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.

b) MODIFICATIONS DES PARTIES PRIVATIVES.

Sans préjudice des droits que le comparant s'est réservés dans la Section 5 du Chapitre II ci-avant, il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des règles reprises dans les présents statuts en cas de modification des quotes-parts dans



-61-

les parties communes.

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

Cette transformation peut se faire pour autant qu'elle soit effectuée dans les règles de l'art et qu'elle respecte les droits d'autrui, tant pour les parties privatives que pour les choses communes.

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

Après avoir réuni deux lots privatifs, il est permis de les rediviser, moyennant respect des mêmes conditions que celles prévues pour la réunion des lots et, le cas échéant, à condition d'obtenir les permis et/ou autorisations administratives requises.

CHAPITRE III – TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN.

ARTICLE 7 - GENERALITES.

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

Les travaux imposés aux parties communes par les pouvoirs publics sont de plein droit soumis par le syndic à l'assemblée générale des copropriétaires qui décide uniquement des modalités de réalisation de ceux-ci, dans la limite des prescriptions légales ou réglementaires.

Les travaux aux parties communes imposés par les pouvoirs publics à l'occasion de la mise en œuvre d'une décision ne profitant qu'à certains copropriétaires seront supportés par le ou les copropriétaires concernés, au titre de charges communes particulières, s'il n'en a été décidé autrement par l'assemblée générale des copropriétaires appelée à se prononcer sur le point d'ordre du jour concerné.

Les contrats d'entretien suivants (au minimum annuels) devront être conclus, par et dans l'intérêt de la copropriété, étant précisé que la liste ci-après constitue un minimum et qu'elle n'est pas exhaustive :

-62-

- ascenseurs ;
- toitures vertes ;
- panneaux solaires ;
- jardins communs ;
- équipements de chauffage et ventilation ;
- installations sanitaires ;
- local chaufferie et toutes les installations s'y trouvant ;
- système de désenfumage, installations (extracteurs de fumée, groupe électrogène de secours, détection de CO) ;
- installations pour l'eau de pluie (groupe hydrophore, citerne d'eau de pluie, alimentation automatique avec eau de ville) ;
- toute autre installation technique ;
- installation des sprinklers (arroseurs) ;
- ventilation (extracteurs sur toiture, clapets coupe-feu) ; - extincteurs ;
- portes sectionnelles ;

Les contrats d'entretien suivants sont conseillés : - jardins privatifs.

ARTICLE 8 - GENRE DE REPARATIONS ET TRAVAUX.

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes;
- réparations non urgentes;

ARTICLE 9 - REPARATIONS URGENTES.

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale. 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, tels que ceux-ci sont fixés dans le "Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments" (C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en considération.

ARTICLE 10 - REPARATIONS OU TRAVAUX NON URGENTS.

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un/quarter des quotes-parts dans les parties communes. Ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche.

Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des trois/quarters des voix des copropriétaires présents ou représentés et sont alors obligatoires pour tous.

-63-

ARTICLE 11 - SERVITUDES RELATIVES AUX TRAVAUX.

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

Ils doivent, de même, donner accès à leurs lots privatifs, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier, soit examinant un problème en préparation de travaux soit exécutant des réparations et travaux nécessaires aux parties communes ou aux parties privées appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec célérité et propreté.

A moins qu'il s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne peut être exigé du premier juillet au trente et un août.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif à un mandataire dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux lots privatifs, si la chose est nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de cette omission.

Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes qui sont décidées conformément aux règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

De même, pendant toute la durée des travaux, les copropriétaires doivent supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs pendant les travaux aux parties communes ou privatives de l'immeuble.

Les corps de métier peuvent avoir accès aux parties dans lesquelles doivent s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en oeuvre peuvent donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

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

-64-

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux, du matériel ou autres seront strictement délimités par le syndic.

Le propriétaire responsable des travaux est tenu de remettre en état parfait le dit emplacement et ses abords, à ses frais; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic a le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires, aux frais du copropriétaire concerné, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

ARTICLE 12 - NETTOYAGE.

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

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

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

ARTICLE 13 – JARDINS.

a) En ce qui concerne le jardin commun à l'arrière du bâtiment et le jardin commun dans la zone de recul, il appartient au syndic, de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage, selon les modalités prévues dans le présent règlement de copropriété afin d'effectuer les travaux relatifs à l'entretien et à la parfaite conservation de ceux-ci, et notamment tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations.

Les frais à en résulter constituent des charges communes et sont répartis comme tels entre tous les copropriétaires.

b) L'exécution et les frais de réparation, d'entretien et de réfection des jardins, dont le droit d'utilisation et de la jouissance privatifs et exclusifs est réservé à titre de servitude perpétuelle aux utilisateurs des parties privatives auxquelles ces jardins sont liés, sont à charge du copropriétaire du privatif qui en a le droit d'utilisation et de la jouissance privatifs et exclusifs.

L'assemblée générale peut faire exécuter aux frais du

-65-

propriétaire défaillant disposant de l'utilisation et de la jouissance exclusive, l'entretien, la réparation et/ou la réfection de cette partie commune.

CHAPITRE IV – CHARGES COMMUNES.

ARTICLE 14 - CRITERES ET MODES DE CALCUL DE LA

REPARTITION DES CHARGES COMMUNES.

Les charges communes sont divisées en :

1° charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes fixées, en principe, en fonction de la valeur respective de leur lot privatif.

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 générales :

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires notamment les ascenseurs; les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité, celles d'entretien et de réparation des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble ;

b) les frais d'administration, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, les frais de correspondance; les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale ;

c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires;

d) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;

e) l'entretien du jardin, des abords ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol sous réserve de ce qui est précisé à l'article 13 b) ci-dessus ;

f) les indemnités dues par la copropriété ;

g) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit ;

-66-

h) les frais liés à la mise en œuvre des obligations imposées par les pouvoirs publics en matière d'état des sols (investigation, gestion, assainissement,...) ou plus généralement, de conformité aux normes administratives (environnement, sécurité, urbanisme,...), pour peu que le fait déclencheur ne soit pas attribuable à un ou plusieurs copropriétaires en particulier clairement identifiables, fautifs ou non et ce, sans préjudice des éventuels recours ouverts à la copropriété ou à ceux-ci, en vertu du droit commun ou encore, en vertu d'une quelconque autre norme ;

i) de manière générale, tous les frais liés à la délivrance d'un certificat exigé par toute réglementation, en ce qu'il concerne les parties communes de l'immeuble, qu'un propriétaire doit fournir au moment de la cession de son lot privatif.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes. Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Toutefois, par dérogation à ce qui précède, les frais de syndic (salaire - honoraires) seront calculés et appliqués uniquement sur les lots privatifs vendus par le comparant et seulement à partir de la réception provisoire de chacun d'eux.

Sont considérées comme charges communes particulières :

les frais liés à la mise en œuvre des obligations imposées par les pouvoirs publics en matière d'état des sols (investigation, gestion, assainissement,...) ou plus généralement, de conformité aux normes administratives (environnement, sécurité, urbanisme,...), imputés soit à l'association des copropriétaires, soit à un copropriétaire en particulier, par exemple dans le cadre d'une aliénation de droit réel, si le fait déclencheur peut être attribué à un ou plusieurs copropriétaires en particulier clairement identifiables, fautifs ou non et ce, sans préjudice des éventuels recours ouverts contre un ou plusieurs tiers, en vertu du droit commun ou encore, d'une quelconque autre norme.

Premières charges communes.

Les premières charges communes à payer ou à rembourser

au syndic sont :

1) le coût des consommations d'eau, de gaz et d'électricité pour l'usage des parties communes.

2) les primes des polices d'assurances contractées par le

-67-

syndic ou le comparant.

3) les premiers frais de chauffage des parties communes, s'il y a lieu.

4) toutes charges communes généralement quelconques.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes.

ARTICLE 15 – CHAUFFAGE.

Chaque lot privatif est raccordé à la chaudière centrale. Les frais (consommation propre à la propriété privative, l'entretien, la quote-part dans la consommation liée à la distribution, ...) en résultant seront supportés par chaque copropriétaire sur la base du relevé des compteurs installés pour chaque lot privatif.

ARTICLE 16 – EAU.

Chaque lot privatif, à l'exception des caves et des emplacements de parking, est pourvu d'un ou plusieurs compteurs particuliers enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

Les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par son propriétaire ou occupant.

La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au paragraphe précédent relève d'un compteur spécifique.

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur seront répartis entre les propriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes.

ARTICLE 17 – ELECTRICITE.

L'immeuble est pourvu entre autres de compteurs pour l'éclairage des parties communes et emplacements de parking et pour l'alimentation en force motrice des ascenseurs.

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constituent une charge commune à répartir au prorata des quotes-parts possédées par chaque propriétaire dans les parties communes.

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants.

-68-

Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par ses propriétaires ou occupants.

ARTICLE 18 - IMPOTS.

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

ARTICLE 19 - CHARGES DUES AU FAIT D'UN COPROPRIETAIRE – AUGMENTATION DES CHARGES DU FAIT D'UN COPROPRIETAIRE.

La peinture ou le remplacement de la face extérieure des portes palières est une charge commune. Toutefois, les frais résultant d'une réparation causée par l'occupant sont à sa charge ou, à défaut de paiement, à charge du 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 à son fait.

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

ARTICLE 20 - RECETTES AU PROFIT DES PARTIES COMMUNES.

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

ARTICLE 21 - MODIFICATION DE LA REPARTITION DES CHARGES.

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés peut décider de modifier la répartition des charges communes.

Tout copropriétaire peut également demander au juge de 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 rétroactifs par rapport à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic doit établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte, sans que ce décompte doive remonter à plus de cinq ans.

Ce décompte doit être approuvé à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

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

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

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

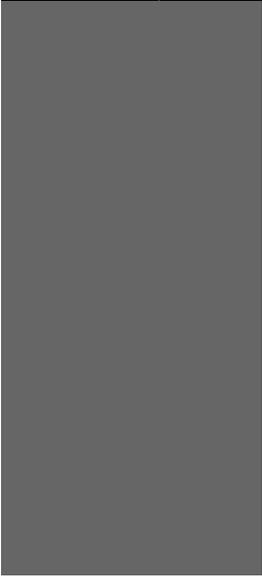
En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire prorata temporis. La date à prendre en considération est celle du jour où la cession a eu date certaine.

ARTICLE 22 - CESSION D'UN LOT.

A) OBLIGATIONS ANTERIEURES A LA CESSION DE LA PROPRIETE D'UN LOT.

Conformément à l'article 577-11 § 1 du Code Civil, avant la signature de la convention ou de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, le Notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant transmet au cessionnaire les informations et documents communiqués par le syndic dans les quinze jours de leur demande, à savoir :

1°- le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après ;



2°- le montant des arriérés éventuels dus par le cédant ;

-70-

3°- la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété ;

4°- le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété ;

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

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

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

B) OBLIGATIONS DU NOTAIRE.

En cas de cession entre vifs ou de transmission pour cause de mort, de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants :

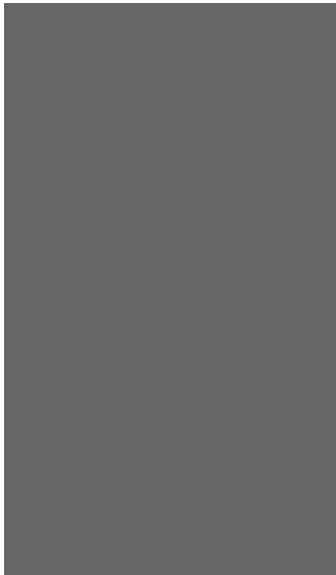
1°- le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou par le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

2°- un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3°- un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidée par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4°- un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Si le copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point A) du présent article et que la



-71-

convention sous seing privé ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le syndic, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire.

A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande visée au début du présent § B), le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

C) OBLIGATION A LA DETTE.

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point B) du présent article sous les numéros 1°, 2°, 3° et 4° ainsi que les charges ordinaires à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

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

En cas de transmission de la propriété ou de démembrement du droit de propriété d'un lot privatif:

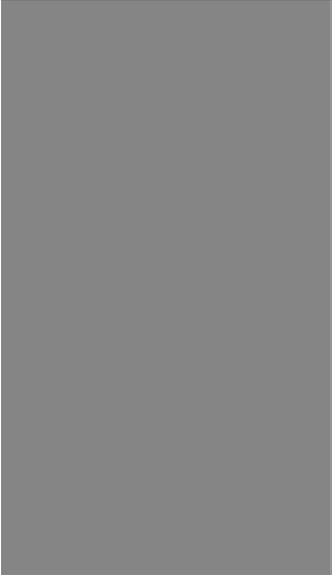
1°- le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes ; le décompte est établi par le syndic.

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 et les frais de gérance.

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'un nouveau complexe de toiture.

3°- les créances nées après la date de la transmission à la suite d'une procédure entamée avant cette date, appartiennent à



-72-

l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de son affectation.

4°- le notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

D) DECOMPTES.

Pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte est établi forfaitairement tant à l'égard de l'association des copropriétaires qu'entre les parties sur la base de l'exercice précédent.

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la rédaction des décomptes et de la transmission des informations visées aux points A) et B) du présent article par le syndic lors de la cession d'un lot privatif sont supportés par le copropriétaire cédant.

E) ARRIERES DE CHARGES.

Lors de la signature d'un acte authentique de cession d'un lot, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avisera le syndic par pli recommandé envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique.

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

ARTICLE 23 – FONDS DE ROULEMENT.

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

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

Le montant initial de cette provision est fixé par le syndic sur la base de l'évaluation des dépenses et est exigible au plus



-73-

tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif.

Toutefois, il est loisible au comparant de réclamer le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout lot privatif lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

ARTICLE 24 – FONDS DE RESERVE.

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic peut faire appel à une provision supplémentaire dont le montant est fixé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

L'assemblée générale peut ensuite décider de dispositions particulières pour la gestion de ce fonds de réserve, sans préjudice des obligations légales imposées au syndic.

ARTICLE 25 - PAIEMENT DES CHARGES COMMUNES.

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourt de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité d'un euro par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice à l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Pour ces indemnités de retard, tout mois de retard commencé est dû en entier.

Cette indemnité de retard est portée de plein droit à deux euros par jour de retard à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. Les indemnités versées sont réunies et font partie du fonds de réserve.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, peuvent être poursuivis en justice par le syndic.

Le syndic peut en outre réclamer une somme complémentaire de huit euros au premier rappel, de douze euros au deuxième rappel, de vingt-cinq euros à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de cent euros de frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'association des copropriétaires. Il est loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

-74-

Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen du fonds de roulement, lequel doit demeurer intact.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois qui précède la signature du présent acte de base.

En cas de mise en oeuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celle(s)-ci sur la base de la formule suivante :

- indemnité de base multipliée par l'index nouveau et divisée par l'index de départ.

L'indice nouveau sera celui du mois précédent celui où la sanction doit être appliquée.

ARTICLE 26 - RECOUVREMENT DES CHARGES COMMUNES.

Le syndic, en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

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

a) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, cession des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils sont défaillants envers la copropriété.

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

-75-

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

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

ARTICLE 27– COMPTES ANNUELS DU SYNDIC.

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent

être établis de manière claire, précise et détaillée.

Le syndic doit tenir une comptabilité claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé établi 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 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 établit 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.

L'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.

-76-

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

CHAPITRE V – ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES – MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES.

SECTION 1 – ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.

ARTICLE 28 - DENOMINATION – SIEGE – NUMERO D'ENTREPRISE.

Cette association est dénommée "ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE L'ALLIANCE Bâtiment A". Elle a son siège dans l'immeuble sis à Braine-l'Alleud, avenue du Portugal n° 1-3. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son Numéro d'Entreprise.

ARTICLE 29 - PERSONNALITE JURIDIQUE - COMPOSITION.

L'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique 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 à la conservation des hypothèques compétente.

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

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à leurs quotes-parts dans les parties communes.

ARTICLE 30 - 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.

-77-

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 577-2 à 577-14 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.

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure dans l'immeuble, objet des 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 de dissolution. Les articles 186 à 188, 190 à 195 §1 et 57 du Code des Sociétés s'appliquent 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 sont 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 31 - PATRIMOINE DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.

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

-78-

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 32 - OBJET.

L'association des copropriétaires a pour objet la conservation et l'administration de l'immeuble.

ARTICLE 33 - SOLIDARITE DIVISE DES COPROPRIETAIRES.

Sans préjudice à l'article 577-9 § 5 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

En cas d'action intentée par un copropriétaire et à défaut de décision coulée en force de chose jugée, si la responsabilité de l'association des copropriétaires est mise en cause, ledit copropriétaire participera aux frais de procédure et d'avocat en proportion de sa quote-part dans les parties communes, sans préjudice du décompte final si, à la suite de cette décision, l'association des copropriétaires est condamnée.

ARTICLE 34 - ACTIONS EN JUSTICE - FRAIS.

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

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.

SECTION 2 – ASSEMBLEES GENERALES DES COPROPRIETAIRES.

ARTICLE 35 - POUVOIRS.

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des

-79-

copropriétaires à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au syndic ainsi qu'à chaque copropriétaire ou occupant.

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.

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

- la nomination et la révocation du syndic,
- la nomination d'un syndic provisoire,
- la dissolution de l'association des copropriétaires.

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

ARTICLE 36 - 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.

En cas de division du droit de propriété 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.

ARTICLE 37 – PROCURATIONS.

Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'une procuration écrite sur laquelle il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale et le nom du détenteur de la procuration, à peine de considérer que la procuration est inexistante.

-80-

Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

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

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

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 l'assemblée.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par un expert.

ARTICLE 38 - DATE ET LIEU DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE.

L'assemblée générale annuelle se tient la première quinzaine du mois de mars, à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

ARTICLES 39 – CONVOCATIONS.

a) PRINCIPES.

La convocation indique l'endroit, 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.

Il peut, en outre, convoquer une assemblée générale à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette requête doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les quinze jours de sa



réception.

-81-

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.

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.

b) DELAIS.

Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont envoyées quinze jours calendrier au moins, avant la date de l'assemblée.

La convocation est envoyée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par tout mode de communication écrit, même non signé, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.

c) ADRESSE DE CONVOCATION.

Les intéressés doivent notifier au syndic par lettre recommandée ou contre accusé de réception tous changements d'adresse.

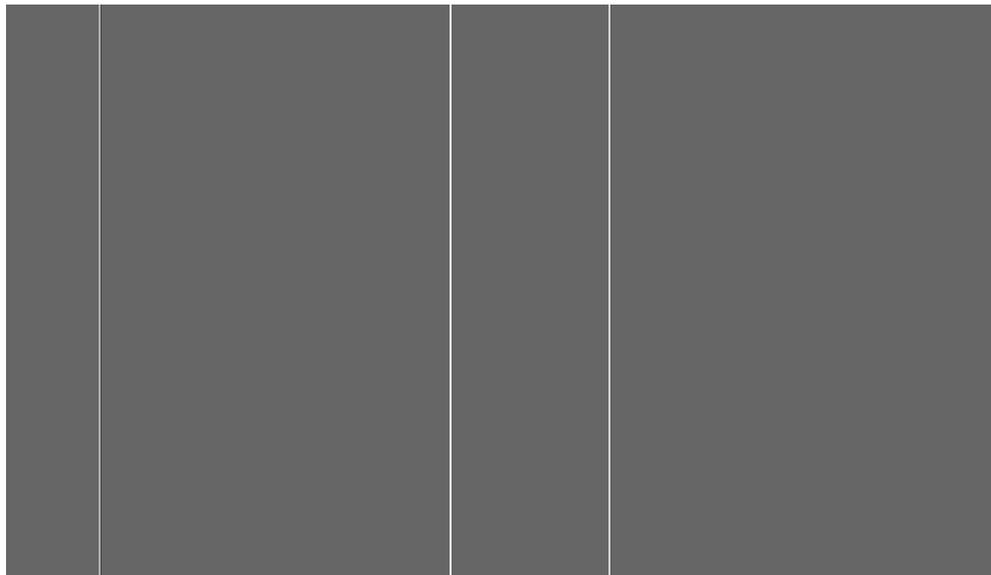
Les convocations sont valablement faites à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi.

d) INCAPABLES.

Si un lot privatif de l'immeuble appartient à un incapable, ses représentants légaux doivent tous être convoqués à l'assemblée générale et auront droit d'assister à la réunion avec voix consultative. Ils doivent, à peine de nullité de leur vote, soit élire l'un d'entre eux comme ayant voix délibérative lequel votera pour compte de l'incapable, soit 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.

e) SYNDIC ET SYNDIC PROVISoire.

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice à l'application de l'article 577-6 § 7 alinéa 6 du Code civil.



f) CONSULTATION.

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

Article 40 - Ordre du jour.

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée.

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.

A 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. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 577-6 § 3. 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.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière claire dans les convocations.

L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous le "divers" ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.

La première assemblée sera convoquée par le comparant ou par le syndic désigné par lui pour autant que les éléments privatifs auxquels sont joints au moins cinquante pour cent dans les parties communes de l'immeuble, auront fait l'objet d'une entrée en jouissance.

Cette première assemblée élira obligatoirement le syndic, suivant les normes des assemblées ordinaires telles que décrites ci-dessous.

ARTICLE 41 - CONSTITUTION DE L'ASSEMBLEE.

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires concernés sont présents, représentés ou dûment convoqués.

Les délibérations et décisions d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires concernés sur les points se trou-



-83-

vant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, défaillants ou abstentionnistes.

ARTICLE 42 – PRESIDENCE – BUREAU – FEUILLE DE PRESENCE.

L'assemblée désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président et au moins deux assesseurs qui forment le bureau. Son président doit être un copropriétaire.

Ils peuvent être réélus.

S'il est désigné par l'assemblée générale, conformément à l'article 577-6 § 10 alinéa 2, le syndic remplit le rôle de secrétaire.

Le président de la première assemblée sera désigné par l'assemblée générale à la majorité simple des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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.

ARTICLE 43 – DELIBERATIONS.

a) DROIT DE VOTE.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

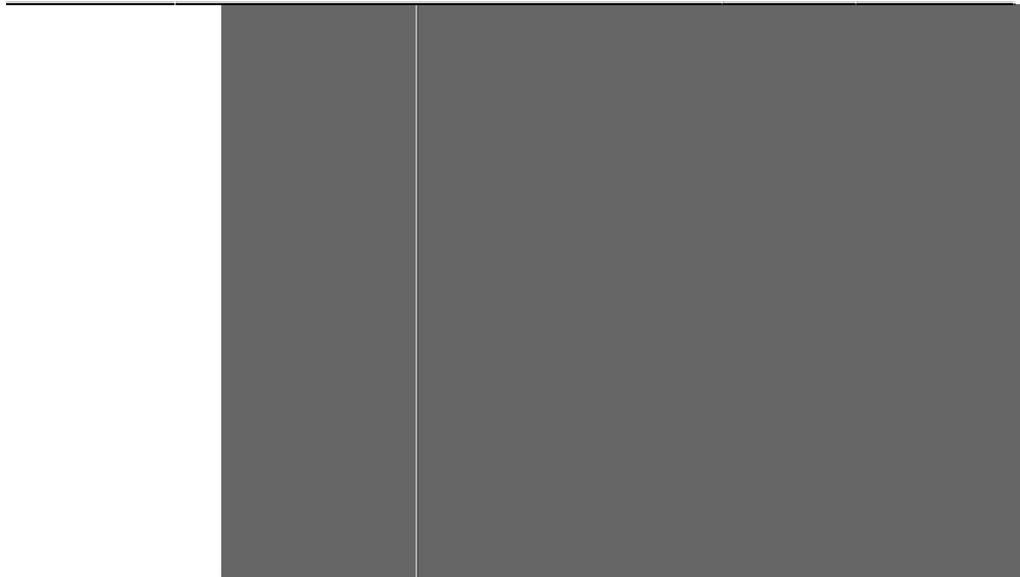
Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice à l'article 577-6 § 7 du Code civil applicable en matière d'opposition d'intérêts.

Aucune personne mandatée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

b) QUORUM DE PRESENCE – DEUXIEME ASSEMBLEE.

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des



-84-

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, sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

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.

c) REGLES DE MAJORITE.

1° Majorité absolue.

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 ou les présents statuts.

2° Majorité spéciale – Unanimité.

L'assemblée générale décide :

1° à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées :

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;

c) de la composition d'un conseil de copropriété, composé exclusivement de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice à l'article 577-8/2.



-85-

d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8 § 4, 4 ;

e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

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

2° à la majorité 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.

3° à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :

a) de toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble ;

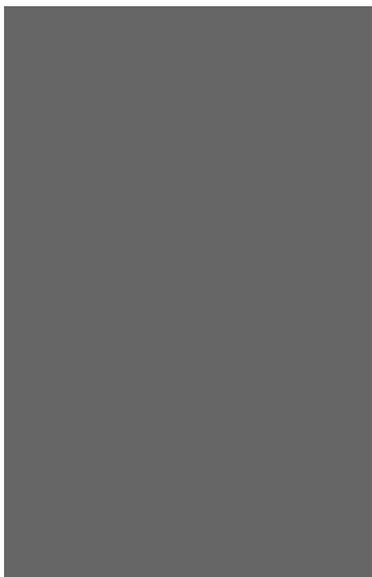
b) de dissoudre l'association des copropriétaires.

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.

d) CONSIDERATIONS PRATIQUES.

La procédure conseillée sera le vote nominal (par écrit en séance).

Sans préjudice de la règle de l'unanimité prévue ci-dessus, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et



lorsqu'aucune d'elles n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin. Seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour sont soumises au vote.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les copropriétaires.

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. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale, si l'unanimité de tous les copropriétaires est requise.

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

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

Le copropriétaire (ou son mandataire) présent en début de séance mais parti avant le vote est assimilé à un abstentionniste.

e) VOTE PAR ECRIT.

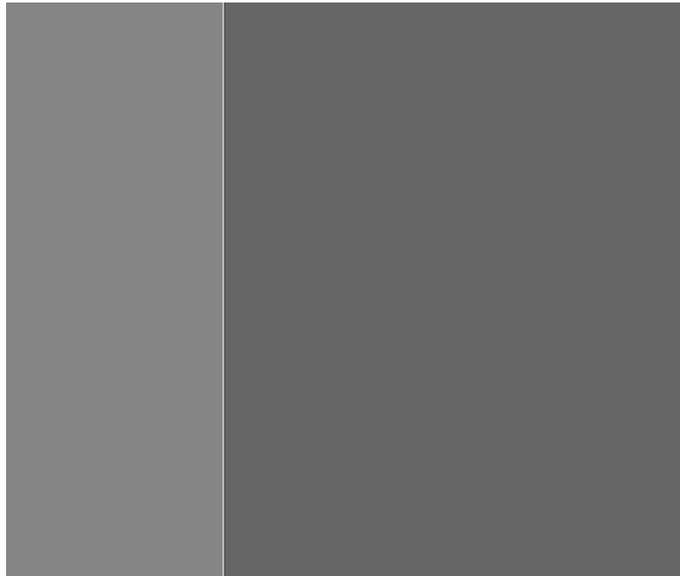
Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal.

f) PROCES-VERBAUX – CONSULTATION.

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires 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 visées aux §§ 10 et 11 de l'article 577-6 dans le registre prévu à l'article 577-10 § 3 dans



-87-

les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires.

Si un copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il doit en informer le syndic par écrit.

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires.

ARTICLE 44 - ACTIONS EN JUSTICE.

a) PAR L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.

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

Nonobstant l'article 577-5 § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, 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 la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

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

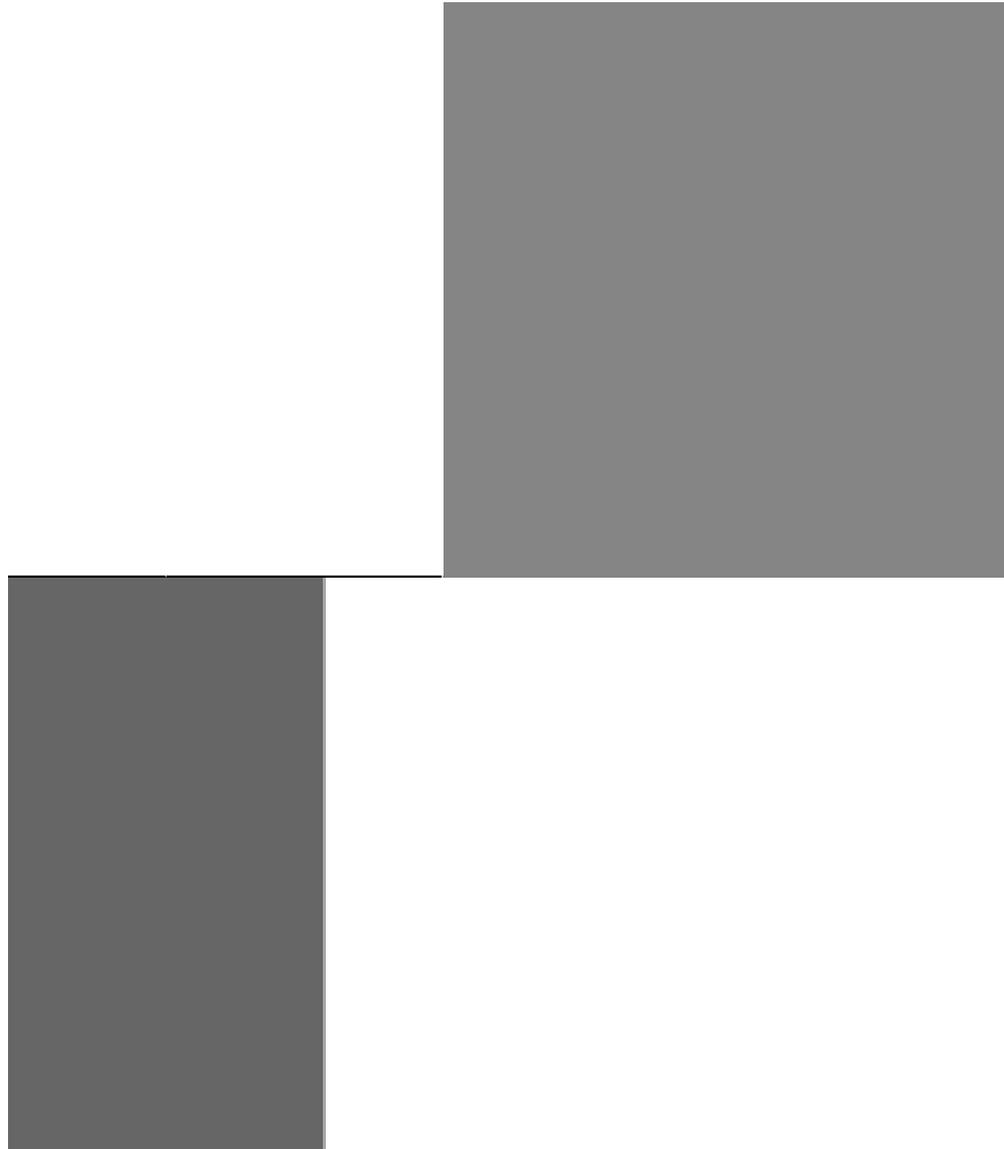
b) PAR UN COPROPRIETAIRE.

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.

Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

Le copropriétaire régulièrement convoqué est présumé avoir pris connaissance de la décision au moment de son adoption par l'assemblée générale.

Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire



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

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.

Par dérogation à l'article 577-2 § 7 du Code civil :

- le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire, l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017 alinéa 4 du Code judiciaire.

- le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

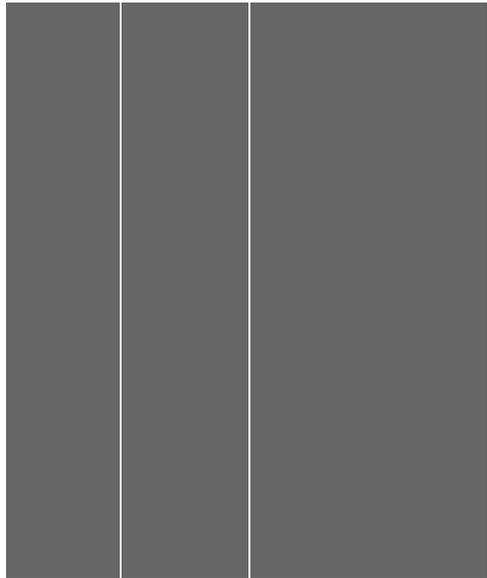
Ces dérogations ne seront cependant applicables que lorsque les décisions judiciaires seront coulées en force de chose jugée.

c) PAR UN OCCUPANT.

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, peut demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 577- 10 §4 du Code civil.

Le juge peut, avant de dire droit, et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la



-89-

décision attaquée.

ARTICLE 45 - OPPOSABILITE – INFORMATION.

Toutes décisions de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

1° en ce qui concerne les décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du registre contenant les décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication.

2° en ce qui concerne les décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

CHAPITRE VI – NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC.

ARTICLE 46 – NOMINATION.

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. Son mandat ne peut excéder trois ans.

Il est renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité.

Si le syndic est une société, l'assemblée générale désigne en outre la ou les personnes physiques habilitées pour agir en

-90-

qualité de syndic.

Elle peut choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires doivent figurer dans un contrat écrit.

Ce contrat écrit sera signé d'une part par le syndic nouvellement élu en son nom personnel et d'autre part, par l'association des copropriétaires représentée par deux copropriétaires désignés à cet effet par l'assemblée générale.

ARTICLE 47 - REVOCATION - DELEGATION - SYNDIC PROVISOIRE.

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic.

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, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, en cas d'empêchement ou de carence du syndic. Celui-ci est appelé à la cause.

ARTICLE 48 – PUBLICITE.

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours à dater de la prise en cours de sa mission 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 dénomination sociale ainsi que son siège et son Numéro d'Entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé

de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où, 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.

-91-

Le Roi fixe la procédure d'inscription du syndic à la

Banque-Carrefour des Entreprises .

ARTICLE 49 - RESPONSABILITE – DELEGATION. Le syndic est seul responsable de sa gestion.

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

ARTICLE 50 – POUVOIRS.

Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation. Il est notamment chargé :

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;

3° 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;

4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes;

5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577- 11 § 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 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

-92-

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 de copropriété ou par l'assemblée générale.

10° d'exécuter toutes les tâches et obligations relatives au dossier d'intervention ultérieure (visé à l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001) ayant trait aux ouvrages relevant de la copropriété forcée. Ce dossier d'intervention ultérieure est tenu au bureau du syndic de l'association des copropriétaires où il peut être consulté gratuitement par chaque intéressé.

11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7 §1-1° d) 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

-93-

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 1^{er} alinéa 1^{er} de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités 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 établi par le Roi. Si la copropriété comportait moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, il est autorisé 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 577-11 § 5 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.

De manière générale, le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant, de sa surveillance générale.

C'est ainsi qu'il veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun ainsi qu'à sa protection et conservation.

Il s'occupe des achats nécessaires et veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Il souscrit les contrats d'entretien de toute installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.

Il assure le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage - ascenseurs - distribution d'eau - enlèvement des immondices - nettoyage des couloirs et autres parties communes).

-94-

Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectuent sous la surveillance du syndic ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par ce dernier.

Le syndic a aussi mission de répartir entre les copropriétaires, le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Il engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers et les administrations.

ARTICLE 51 – REMUNERATION.

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale.

ARTICLE 52 – DEMISSION – FIN DE SA MISSION.

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.

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président de la dernière assemblée générale.

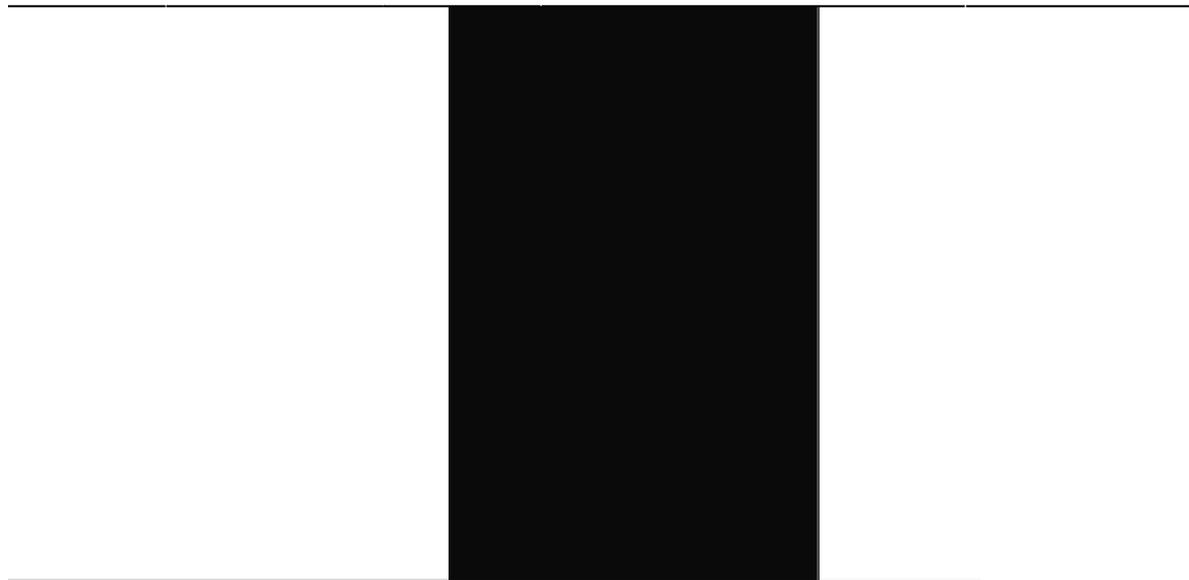
Dans les 15 jours de la notification de sa démission, le syndic doit convoquer une assemblée générale qui aura à l'ordre du jour d'acter la démission du syndic et de choisir un nouveau syndic.

Lorsque le mandat du syndic prend fin pour quelque cause que ce soit, les contrats qu'il aura souscrits au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation, l'échéance de son mandat non renouvelé ou son préavis (date de l'envoi du pli recommandé), subsisteront jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits après ceux-ci seront censés avoir été conclus irrégulièrement. Ils engageront sa responsabilité.

CHAPITRE VII - CONSEIL DE COPROPRIETE.

ARTICLE 53 - CONSEIL DE COPROPRIETE.

Le conseil de copropriété est exclusivement composé de copropriétaires nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue. Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.



-95-

Le conseil aura pour compétence :

- de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions;
- de prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion de la copropriété par le syndic. Celui-ci devra au préalable en être avisé; il assistera, dans ce cas, le conseil de copropriété;

- d'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts des voix. Celles-ci ne peuvent porter que sur des actes expressément déterminés par l'assemblée générale et littéralement repris dans le procès-verbal de délibération. Cette mission ou cette délégation expire de plein droit au terme d'un an à compter du jour de la tenue de l'assemblée générale octroyant celles-ci;

- d'adresser aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

CHAPITRE VIII – ASSURANCES – RESPONSABILITES – DOMMAGES A L'IMMEUBLE.

ARTICLE 54 – GENERALITES.

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 à 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, après une mise en demeure faite par lettre recommandée restée sans suite pendant quinze jours à partir du cachet de la Poste, les signer valablement à leur place.

-96-

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, les membres du conseil de copropriété, 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 seront 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 55 - TYPES D'ASSURANCES.

A/ Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le syndic, aux frais de l'association des copropriétaires :

1°- ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE ET LES PERILS CONNEXES.

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

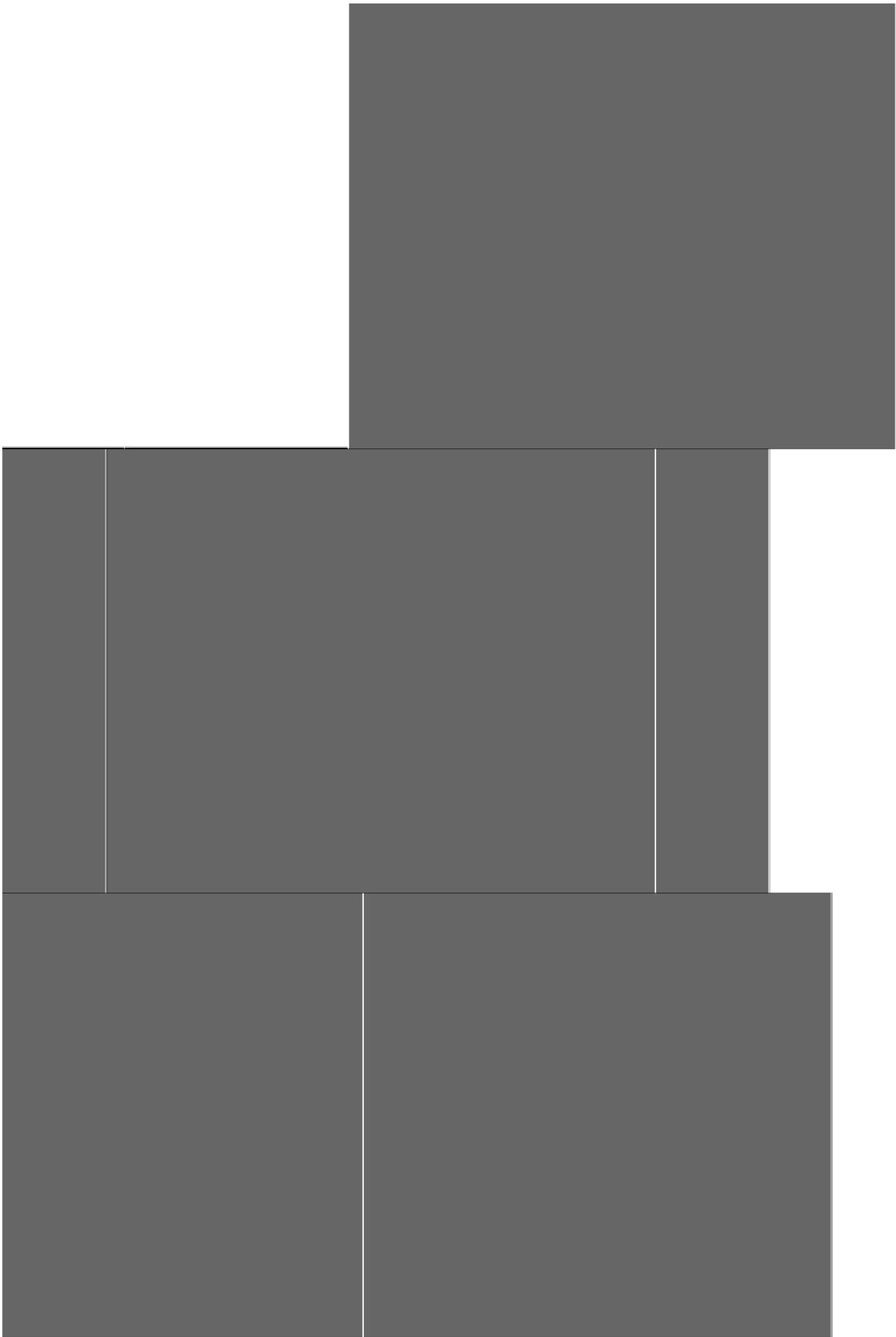
2°- ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE IMMEUBLE ET ASCENSEUR.

3°- ASSURANCE DU PERSONNEL SALARIE.

Si l'association des copropriétaires emploie du personnel salarié, une assurance accidents du travail et sur le chemin du travail, de même qu'une assurance de responsabilité civile envers les tiers, doivent être souscrites.

4° - ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE DU SYNDIC.

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un



copropriétaire non professionnel, exerçant son mandat à titre gratuit.

5°- ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.

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

6°- ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIETE.

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

B/ 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 56 - BIENS ET CAPITAUX A 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 57 - ASSURANCES COMPLEMENTAIRES.

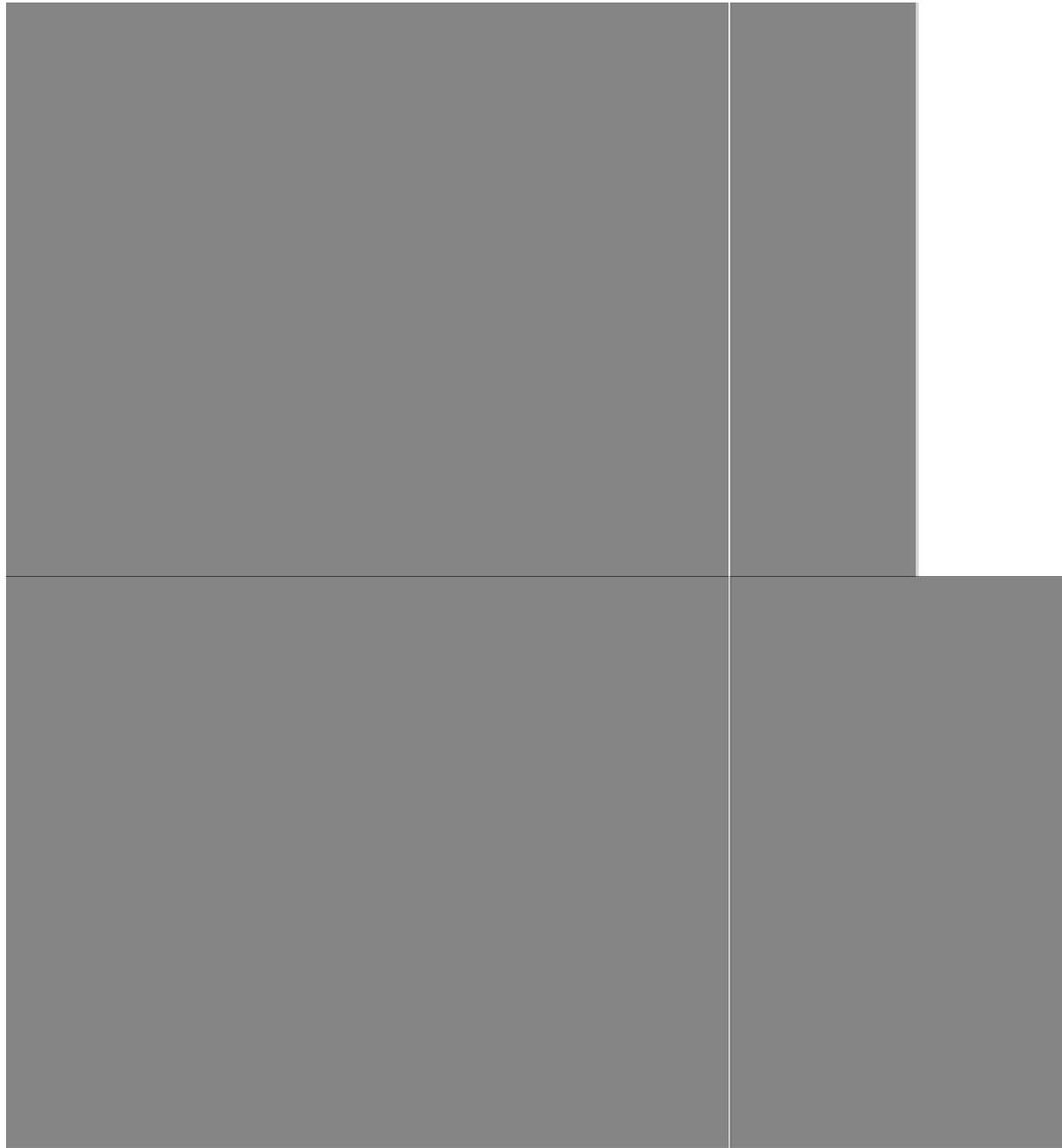
1/ Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur lot privatif, il leur appartient de les assurer pour leur compte personnel et à leurs frais.

2/ De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance est faite pour un montant insuffisant ou qui souhaitent assurer d'autres périls, ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais, une assurance complémentaire.

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

ARTICLE 58 - 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.



-98-

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 59 - RESPONSABILITE DES OCCUPANTS - CLAUSE DU BAIL.

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

"L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe, contre les risques d'incendie et les périls connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers. Cette assurance devra être contractée auprès

d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de l'Union Européenne. Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier."

ARTICLE 60 - 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, celle-ci constitue une charge commune générale.

ARTICLE 61 - SINISTRES - PROCEDURES ET INDEMNITES. 1- Le syndic veillera à prendre rapidement les mesures

-99-

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 reconstruction, des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription

hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires. Le cas échéant, il lui appartient de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

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.

Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal, majoré de quatre points pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

7- Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en

-100-

proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

ARTICLE 62 - DESTRUCTION ET RECONSTRUCTION D'IMMEUBLE - FIN DE L'INDIVISION.

1- 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 de l'immeuble.

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

- les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives.
- les dommages qui ne concernent pas le gros-oeuvre de l'immeuble.

2- La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par une assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurances; elle peut aussi survenir lorsque l'immeuble a perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession.

3- La destruction totale ou partielle implique que l'assemblée générale doit décider du sort de l'immeuble, de sa reconstruction ou de sa cession en bloc et de la dissolution de l'association des copropriétaires.

4- La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires, qui doit être décidée par l'assemblée générale.

5- Les décisions de l'assemblée générale de reconstruire ou non sont prises :

- à la majorité de quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc.

- à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, en cas

-101-

de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

6- Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'assemblée générale devra statuer, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sur le sort de l'association des copropriétaires. Les choses communes seront alors partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

7- La reconstruction totale ou partielle n'implique pas de modification des quotes-parts de chaque copropriétaire dans les parties communes, sauf modification de celles-ci à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale décidait 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 feront 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 aura 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 huit 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 deux mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant décidé de 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

-102-

voté cette dernière.

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

CHAPITRE IX – DISPOSITIONS GENERALES.

ARTICLE 63 – RENVOI AU CODE CIVIL.

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

Il est rappelé que selon l'article 577-8 § 4-6° du Code civil, il est prévu que sous réserve de dispositions contraires dans les articles 577-2 à 577-14 du Code civil, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires.

ARTICLE 64 – LANGUES.

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

TITRE III - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE 1 – DEFINITION.

Il peut, en outre, être arrêté à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif aux détails de la vie en

-103-

commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

ARTICLE 2 – MODIFICATIONS.

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

ARTICLE 3 – OPPOSABILITE.

Toutes dispositions du règlement d'ordre intérieur peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

1° en ce qui concerne les dispositions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit de l'existence du règlement d'ordre intérieur ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;

2° en ce qui concerne les dispositions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à

l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

ARTICLE 4 - REGLEMENT DES DIFFERENDS.

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé.

-104-

Si le désaccord subsiste, il sera porté devant le juge compétent.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, notamment en cas de difficulté concernant l'interprétation des règlements de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, il sera porté devant le juge compétent.

ARTICLE 5 – TRANQUILLITE.

Conformément au règlement de copropriété, les propriétaires et occupants des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

Il est conseillé aux propriétaires et occupants :

- de régler le volume des télévisions, chaînes stéréo, pianos et autres instruments de musique, des sonneries de téléphone, ordinateurs, imprimantes, consoles de jeux et en général de tout appareil susceptible de faire du bruit, de telle sorte que leur audition ne soit pas perceptible dans les lots privatifs voisins, spécialement dans les chambres à coucher entre vingt-deux heures et huit heures ou d'utiliser des écouteurs;

- d'éviter l'utilisation des sanitaires (bain, douche, chasse de water-closet) entre vingt-trois heures et six heures;

- lorsque le sol du living, du hall et des couloirs n'est pas recouvert de tapis plain mais de dalles ou de parquet, de placer des dômes de silence aux pieds des sièges et de porter des chaussures d'intérieur;

- d'éviter de traîner dans leur lot privatif, des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, et caetera) doivent être effectués en semaine entre huit heures et dix-huit heures, dimanches et jours fériés exclus.

Les débris et détritiques occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés dans les locaux vide-ordures, ni dans les locaux poubelles au sous-sol. Ils sont obligatoirement évacués par la firme responsable des travaux.

-105-

Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans les halls d'entrée et les cages d'escalier.

ARTICLE 6 – TERRASSES – BALCONS - JARDINS.

Les terrasses, balcons et jardins du bâtiment doivent être maintenus dans un état permanent de propreté, en respectant notamment les dispositions de l'article 4- c) du Règlement de copropriété

Il est interdit :

- d'y remiser des meubles, sauf ceux de jardin;
- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes, et caetera;
- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, et caetera;
- de suspendre des bacs à fleurs aux balustrades, côté extérieur;
- d'y poser des sacs poubelles;
- d'y faire des barbecues au feu de bois.

Les occupants de l'immeuble sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les terrasses et balcons, comme ne pas y déposer de nourriture ni d'abreuvoir.

ARTICLE 7 – CONSEILS ET RECOMMANDATIONS.

a) SANITAIRES.

Les occupants doivent veiller à l'entretien régulier de la chasse de leurs wc et, en cas d'absence prolongée, d'en fermer le robinet d'arrêt.

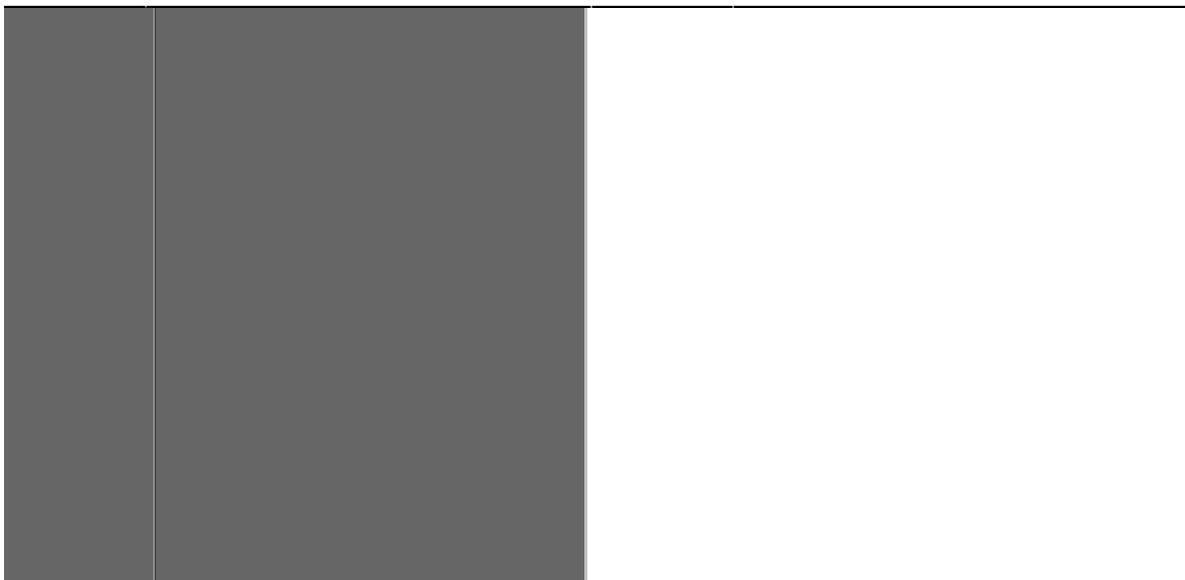
Ils doivent de même veiller à l'entretien régulier des joints au pourtour des baignoires et bacs de douche et vérifier l'étanchéité des tuyaux de décharges.

Ils doivent réparer les robinets lorsque des bruits anormaux se manifestent dans les canalisations, lors de la prise d'eau.

b) INSTRUCTIONS EN CAS D'INCENDIE.

A moins que le feu ne s'y soit propagé, il est recommandé à l'occupant de rester dans son lot privatif, porte palière fermée, et d'attendre les instructions et les secours.

En cas d'incendie, il ne peut être fait usage des ascenseurs mais uniquement, en cas de nécessité, des escaliers.



-106-

c) LOCAUX VIDE-ORDURES.

Les déchets ménagers déposés dans les locaux prévus à cet effet doivent être soigneusement emballés dans des sacs en matière plastique, fermés hermétiquement.

Il est par ailleurs demandé de ne pas déposer dans les locaux vide-ordures des objets encombrants tels que petits appareils ménagers hors d'usage, meubles ou matelas, sapins de Noël et déchets verts.

d) FERMETURE DES PORTES DE L'IMMEUBLE.

Il est recommandé aux occupants de veiller à la fermeture des portes de l'immeuble. Il leur est également recommandé d'insister auprès des personnes qui leur rendent visite pour qu'elles fassent de même.

e) PROTECTIONS ASCENSEURS.

Chaque propriétaire ou occupant aura à sa disposition (dans un local commun) des bâches de protection pour les ascenseurs à utiliser lors des déménagements et emménagements.

Ces premières bâches seront acquises par le comparant.

Chaque propriétaire ou occupant devra prendre l'initiative de les utiliser en ces occasions.

ARTICLE 8 – DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE POUR LES PARTIES COMMUNES.

Le comparant déclare qu'il a fait appel à un coordinateur de sécurité, dans le cadre de la construction de l'immeuble, lequel est chargé de rédiger un Dossier d'Intervention Ulérieure pour l'ensemble du chantier de l'immeuble, lequel constitue un chantier soumis au champ d'application de la loi du quatre août mil neuf cent nonante-six concernant le bien-être des travailleurs lors de l'exécution de leur travail et de l'arrêté royal du vingt- cinq janvier deux mille un concernant les chantiers temporaires ou mobiles (à savoir, en particulier, la réglementation relative au « coordinateur de sécurité »).

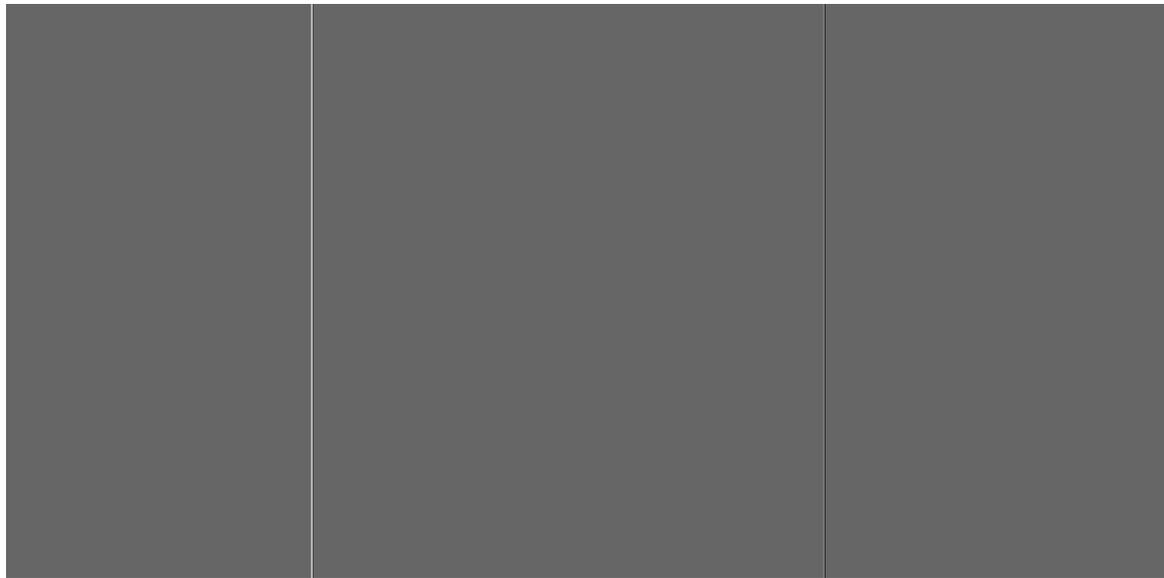
Ce Dossier d'Intervention Ulérieure sera en fin de chantier – après avoir été complété – remis

:

* au syndic: en ce qui concerne le Dossier d'Intervention Ulérieure pour l'ensemble de l'immeuble ;

* à chaque copropriétaire: les extraits dudit Dossier d'Intervention Ulérieure pour la ou les partie(s) qui les concernent.

La conservation de ce dossier d'intervention ultérieure pour l'ensemble de l'immeuble sera assurée par le syndic (pour



compte de l'association des copropriétaires) et il sera chargé d'en donner connaissance à tout copropriétaire qui le souhaiterait.

Chaque copropriétaire ou occupant sera tenu de consulter ou de faire consulter par un spécialiste ce dossier d'intervention ultérieure préalablement à l'exécution de travaux dans ses parties privatives.

Toute personne intéressée pourra en obtenir une copie à ses frais. En cas de vente, ces frais sont supportés par l'acquéreur; en cas de location, par le locataire et ainsi de suite pour toute autre opération.

ARTICLE 9 - TABLE DES MATIERES.

EXPOSE PRELIMINAIRE

TITRE I- ACTE DE BASE

CHAPITRE I- DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER – MISE SOUS LE REGIME

DE LA COPROPRIETE FORCEE. Section 1 - Description de l'ensemble immobilier.

Section 2 - Origine de propriété trentenaire.

Section 3 - Mise sous le régime de la copropriété forcée.

CHAPITRE II- DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES – FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A

CHAQUE PARTIE PRIVATIVE. Section 1 - Généralités.

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

Section 3 - Valeur respective des lots privatifs.

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

§ 1 - Sol et sous-sol.

§ 2 - Gros murs.

§ 3 - Murs intérieurs séparant des lots privatifs.

§ 4 - Murs intérieurs au lot privatif séparant locaux privatifs et locaux communs.

§ 5 - Murs intérieurs d'un lot privatif.

§ 6 - Murs de clôture et clôtures.

§ 7 - Murs (revêtements et enduits).

§ 8 - Plafonds et planchers – Gros œuvre.

§ 9 - Plafonds et planchers – Revêtements et enduits. § 10 - Cheminées.

§ 11 - Toit.

§ 12 - Façades.
§ 13 - Fenêtres.
§ 14 - Escalier.
§ 15 - Portes palières.
§ 16 - Canalisations – Raccordements généraux. § 17 - Electricité – Télédistribution – Antennes. § 18 - Locaux à usage commun.

§ 19 - Balcons et terrasses. § 20 - Tentes solaires.
§ 21 - Brise-soleil.
§ 22 - Jardins.

§ 23 - Ascenseurs.
§ 24 - Chauffage central.
§ 25 - Panneaux solaires.
§ 26 - Air conditionné.
§ 27 - Cabine haute tension.
§ 28 - Sonnettes et boîtes aux lettres § 29 - Présomption.
§ 30 - Parties privatives.

Section 5 - Modifications éventuelles à l'acte de base. TITRE II- REGLEMENT DE COPROPRIETE.

CHAPITRE I- EXPOSÉ GÉNÉRAL.

Article 1 - Définition et portée.

CHAPITRE II- DESCRIPTION DES DROITS ET

OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES

PRIVATIVES ET AUX COMMUNES.

Article 2 - Destination des lots privatifs. Article 3 - Jouissance des parties privatives.

- a) Principes.
- b) Accès au toit.
- c) Distribution intérieure des locaux. d) Travaux dans les lots privatifs.
- e) Installations particulières.
- f) Emménagements – Déménagements. g) Inaction d'un copropriétaire.

PARTIES

Article 4 - Limites de la jouissance des parties privatives. a) Harmonie.

- b) Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes.
- c) Terrasses et balcons.
- d) Jardins à usage privatif. e) Publicité.
- f) Location.
- g) Caves.

h) Emplacements de parking. i) Animaux.

Article 5 - Interdictions. Article 6 - Transformations.

a) Modifications des parties communes. b) Modifications des parties privatives.

CHAPITRE III- TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN.

Article 7 - Généralités.

Article 8 - Genre de réparations et travaux. Article 9 - Réparations urgentes.

Article 10 - Réparations ou travaux non urgents. Article 11 - Servitudes relatives aux travaux.

Article 12 - Nettoyage.

Article 13 - Jardins.

CHAPITRE IV- CHARGES COMMUNES.

Article 14 - Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes.

Article 15 - Chauffage.

Article 16 - Eau.

Article 17 - Electricité.

Article 18 - Impôts.

Article 19 - Charges dues au fait d'un copropriétaire – Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire.

Article 20 - Recettes au profit des parties communes.

Article 21 - Modification de la répartition des charges.

Article 22 - Cession d'un lot.

a) Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot.

b) Obligations du notaire. c) Obligation à la dette. d) Décomptes.

e) Arriérés de charges.

Article 23 - Fonds de roulement.

Article 24 - Fonds de réserve.

Article 25 - Paiement des charges communes. Article 26 - Recouvrement des charges communes. Article 27 - Comptes annuels du syndic.

CHAPITRE V– ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES – MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES

COPROPRIETAIRES.

Section 1 – Association des copropriétaires.

-110-

Article 28 - Dénomination – Siège – Numéro d'Entreprise. Article 29 - Personnalité juridique - Composition.

Article 30 - Dissolution - Liquidation.

a) Dissolution.

b) Liquidation.

Article 31 - Patrimoine de l'association des copropriétaires. Article 32 - Objet.

Article 33 - Solidarité divisée des copropriétaires.

Article 34 - Actions en justice – Frais.

Section 2 – Assemblées générales des copropriétaires. Article 35 - Pouvoirs.

Article 36 - Composition.

Article 37 - Procurations

Article 38 - Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire. Article 39 - Convocations.

a) Principes.

b) Délais.

c) Adresse de convocation.

d) Incapables.

e) Syndic et syndic provisoire. f) Consultation.

Article 40 - Ordre du jour.

Article 41 - Constitution de l'assemblée.

Article 42 - Présidence – Bureau – Feuille de présence. Article 43 - Délibérations.

a) Droit de vote.

b) Quorum de présence – Deuxième assemblée. c) Règles de majorité.

d) Considérations pratiques.

e) Vote par écrit.

f) Procès-verbaux – Consultation.

Article 44 - Actions en justice.

a) Par l'association des copropriétaires. b) Par un copropriétaire.

c) Par un occupant.

Article 45 - Opposabilité – Information.

CHAPITRE VI– NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC.

Article 46 - Nomination.

Article 47 - Révocation - Délégation - Syndic provisoire. Article 48 - Publicité.

Article 49 - Responsabilité – Délégation.

Article 50 - Pouvoirs.

Article 51 - Rémunération.

Article 52 - Démission – Fin de sa mission.

CHAPITRE VII – CONSEIL DE COPROPRIETE.

-111-

Article 53 - Conseil de copropriété.

CHAPITRE VIII- ASSURANCES – RESPONSABILITES – DOMMAGES A L'IMMEUBLE.

Article 54 - Généralités.

Article 55 - Types d'assurances.

Article 56 - Biens et capitaux à assurer.

Article 57 - Assurances complémentaires.

Article 58 - Primes et surprimes.

Article 59 - Responsabilité des occupants - Clause du bail.

Article 60 - Franchises.

Article 61 - Sinistres - Procédures et indemnités.

Article 62 - Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision.

CHAPITRE IX- DISPOSITIONS GENERALES.

Article 63 - Renvoi au Code civil. Article 64 - Langues.

TITRE III - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR. Article 1 - Définition.

Article 2 - Modifications.

Article 3 - Opposabilité.

Article 4 - Règlement des différends. Article 5 - Tranquillité.

Article 6 - Terrasses - Balcons - Jardins. Article 7 - Conseils et recommandations.

a) Sanitaires.

b) Instructions en cas d'incendie.

c) Locaux vide-ordures.

d) Fermeture des portes de l'immeuble. e) Protections ascenseurs.

Article 8 - Dossier d'intervention ultérieure pour les parties communes.

Article 9 - Table des matières.

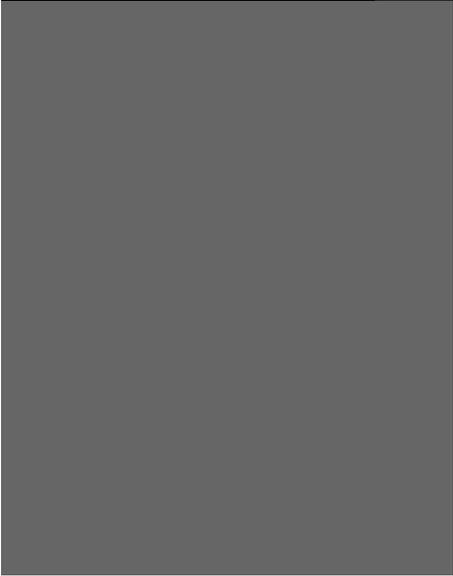
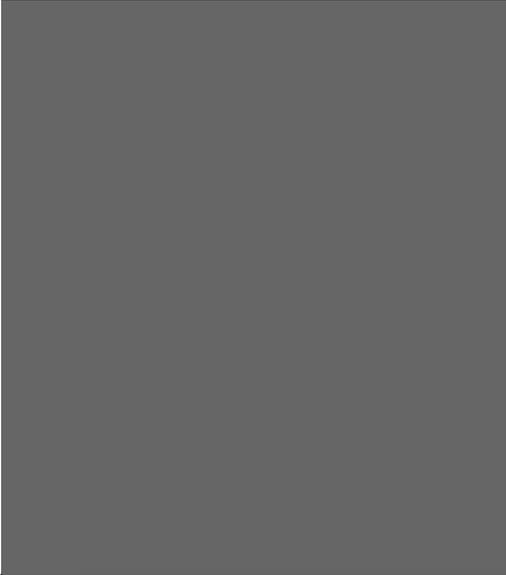
DISPOSITIONS FINALES.

TRANSCRIPTION HYPOTHECAIRE.

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

DISPOSITIONS TRANSITOIRES.

Toutes les clauses reprises au présent acte sont applicables dès qu'un lot privatif aura été cédé par le comparant, sauf si



-112-

celles-ci sont contraires à la loi en vigueur.

ELECTION DE DOMICILE.

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

CERTIFICAT D'IDENTITE.

Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, le Notaire instrumentant certifie les nom, prénoms et domicile des parties personnes physiques au vu de leurs cartes d'identité.

DECLARATION.

DESTINATION DES LIEUX.

A l'exclusion des emplacements de parking et des caves situés au sous-sol et dont la destination résulte de leur nature même, les diverses entités privatives, telles qu'elles résultent des plans ci-annexés, sont destinées comme il résulte du permis, soit à usage de commerce ou de profession libérale, soit à usage d'habitation, avec accessoirement des espaces pour profession libérale non susceptible de causer un trouble de voisinage, sans préjudice des autorisations administratives et selon les dispositions plus particulièrement définies au règlement de copropriété.

DROIT D'ECRITURE.

Le Notaire instrumentant confirme la réception du paiement du droit d'écriture de cinquante euros (50,00 EUR) pour le présent acte.

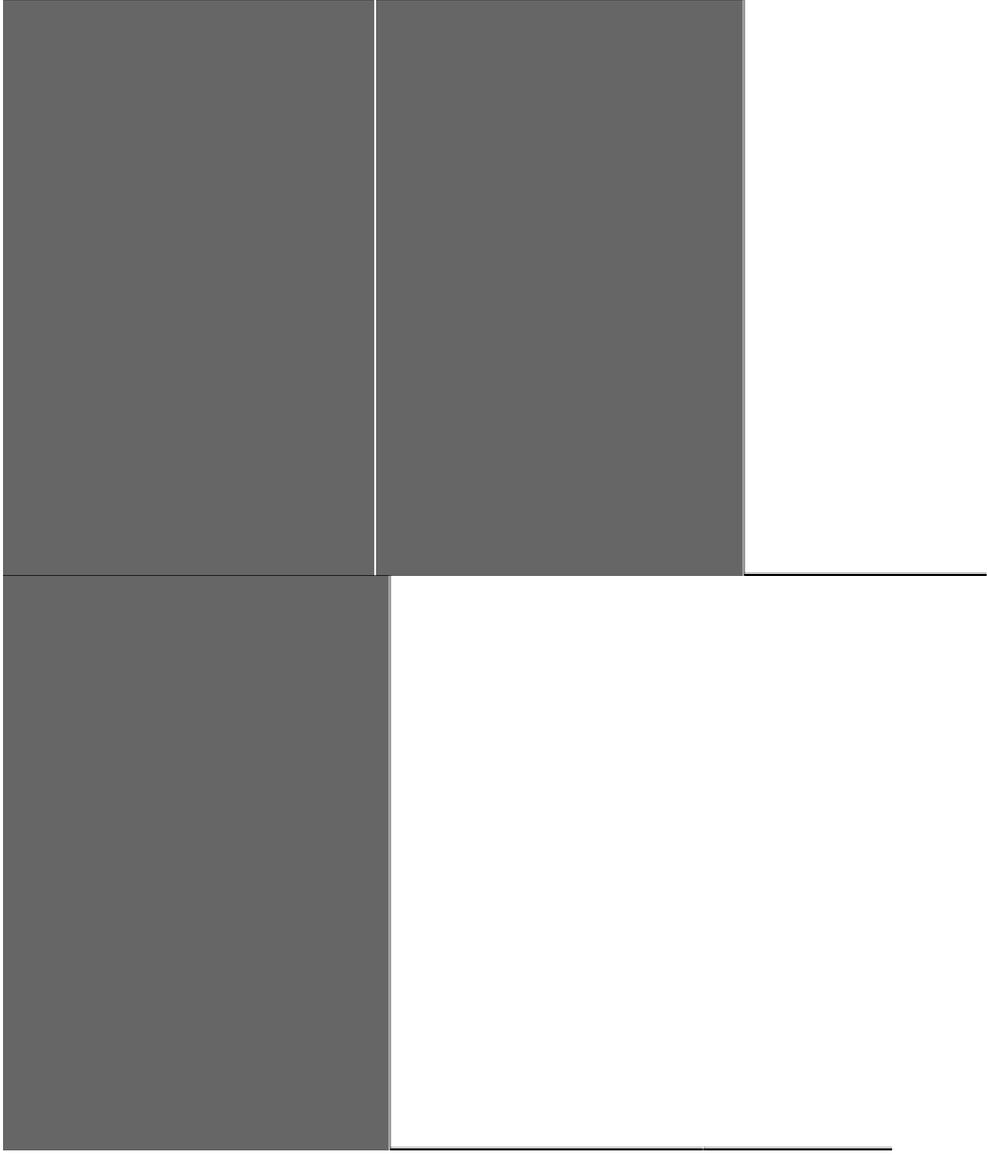
DONT ACTE.

- Fait et passé à Waterloo, en l'Etude.
- Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du

projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partielle des autres dispositions, le comparant a signé avec nous, Notaire.

SUIVENT LES SIGNATURES



Enregistré au 1er bureau de l'enregistrement de Nivelles le 17 septembre 2014

Acte :

Rôles: 56 Renvois: 0

Registre 5 Livre 225 Page 31 Case 15

Reçu pour droits d'enregistrement : Cinquante euros (50,00)

Reçu pour amende de retard :

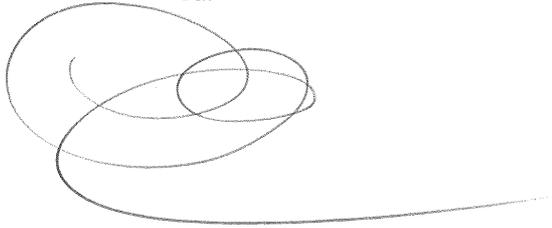
Annexes :

Rôles : 75 Renvois : 0

Registre 6 Livre 49 Page 9 Case 19

Reçu pour annexe(s) : Cent euros (100,00)

Le Receveur



Philippe BLONDIAUX
Conseiller

Acte du notaire Roulez répertoire n°838

Acte documentaire



L'ALLIANCE

Construction de 3 Immeubles à appartements

Avenue du Portugal et Avenue de Tchèque à 1420 Braine-l'Alleud

**Cahier des Charges Acquéreur
Immeuble A**

Version du 22.08.2014



Bâtiment A : Façade avant



Bâtiment A : Façade arrière



Bâtiments B et C : Arrière

TABLE DES MATIÈRES

1. DESCRIPTION DU PROJET	5
1.1 SITUATION ET PRESENTATION DU PROJET	5
1.2 INTERVENANTS.....	7
1.3 FOURNISSEURS PARACHEVEMENTS.....	8
1.4 CODE DE MESURAGE ET AUTRES ELEMENTS REPRIS AUX PLANS.....	9
1.5 ORDRE DES DOCUMENTS.....	9
1.6 "CERTIFICATION LOGEMENT PASSIF\.....	9
1.7 VIVRE DANS UN LOGEMENT « BASSE ENERGIE » OU « PASSIF ».....	10
2. DESCRIPTIF DES TRAVAUX.....	11
2.1 GROS ŒUVRE FERME.....	11
1. Terrassements et fondations.....	11
2. Egouttage.....	11
3. Structure.....	11
4. Maçonneries et cloisons.....	12
Maçonneries intérieures	
Maçonneries extérieures	
5. Isolants.....	12
Isolation contre l'humidité des éléments en contact avec le sol	
Isolation acoustique entre les locaux.	
Isolation thermique	
6. Menuiseries extérieures.....	13
Châssis	
Porte de garage	
Coupoles	
7. Toitures.....	14
Toitures plates	
8. Autres éléments de façade et de terrasses.....	14
Terrasses et balcons	
Auvents et Brise-soleils	
Garde-corps des terrasses des penthouses	
Garde-corps des balcons	
Garde-corps extérieurs pour accès PMR	
Entrée des bâtiments	
Ensemble d'entrée au rez du bâtiment C	
2.2 PARACHEVEMENTS DES APPARTEMENTS.....	15
1. Plafonnage.....	15
Enduit monocouche des murs	
Enduit pelliculaire sur plafond	
Enduit pelliculaire sur murs	
Faux-plafonds/caissons	
2. Revêtements de sol et faïences.....	16
Revêtement de sol en carrelage	
Faïences murales	
Revêtement en parquet	
Tablettes de fenêtre intérieures	
3. Menuiseries intérieures.....	18
Portes d'entrée des appartements	
Portes intérieures des appartements.	
4. Cuisines.....	18
5. Peintures.....	20
2.3 EQUIPEMENTS TECHNIQUES DES APPARTEMENTS.....	20
1. Installation sanitaire.....	20
Alimentation	
Eau froide	
Eau adoucie	
Eau chaude	

	Panneaux solaires	
	Distribution à l'intérieur des appartements	
	Evacuation	
	Appareils sanitaires des appartements	
2.	<i>Chauffage et ventilation</i>	23
	Chauffage des appartements	
	Panneaux solaires	
	Ventilation des appartements	
3.	<i>Installation électrique</i>	24
	Alimentation électrique des appartements.	
	Téléphonie, Télédistribution	
	Alarme	
	Vidéo-parlophonie et sonnette des appartements	
	Antenne parabolique	
4.	<i>Raccordements</i>	26
5.	<i>Comptage des consommables et énergie</i>	26
2.4	PARACHEVEMENT ET EQUIPEMENT TECHNIQUE DES CAVES ET PARKINGS	26
2.5	PARTIES COMMUNES	26
1.	<i>Halls</i>	26
2.	<i>Menuiseries</i>	27
3.	<i>Ascenseurs et escaliers de secours</i>	27
4.	<i>Sous-sols</i>	28
5.	<i>Boîtes aux lettres</i>	28
6.	<i>Cabine HT</i>	28
7.	<i>Compteurs électriques communs</i>	29
8.	<i>Sprinklage</i>	29
9.	<i>Prises d'eau</i>	29
10.	<i>Postes de lutte contre l'incendie</i>	29
11.	<i>Locaux techniques</i>	29
2.6	AMENAGEMENT DES ABORDS	29
3.	CLAUSES GENERALES	31
3.1	PRECISIONS	31
3.2	RECEPTIONS	31
3.3	MODIFICATIONS	32
3.4	CHARGES RESPECTIVES	33
3.5	ENTRETIEN	34

Annexes

- 1 Tableau des parachèvements
- 2 Offre Facq
- 3 Plan cuisine



1. Description du Projet

1.1 Situation et présentation du projet

Le projet « L'Alliance » se développe le long de l'Avenue du Portugal et de l'Avenue de Tchéquie au sein du Parc de l'Alliance à Braine-l'Alleud.

Ce projet est la première phase d'un quartier résidentiel à développer par la S.A. Parc de l'Alliance. Cette société est un partenariat stable qui lie AXA Belgium et AG Real Estate depuis 1998.

La première phase comprend 3 immeubles : le premier bâtiment A est composé de 2 sous-sols, un rez et 4 ou 5 étages suivant la situation de l'entrée. Des penthouses complètent le bâtiment aux derniers étages. Le bâtiment comprend en tout 31 appartements. Le deuxième bâtiment B comporte 24 appartements et est composé d'un sous-sol, un rez et 5 étages, avec 2 penthouses. Le troisième bâtiment C comprend un sous-sol, un rez et sur une partie, 3 étages, surmontés d'un penthouse, et sur une autre partie, 4 étages, surmontés d'un second penthouse. Ce bâtiment comporte 18 appartements. L'ensemble de cette première phase comporte donc 73 logements.

Le futur habitant aura le choix d'un appartement comportant 1, 2, 3 ou même 4 chambres. Chaque appartement dispose d'agréables pièces de vie avec cuisine équipée et au moins une salle de bains. Chaque client dispose d'une cave privée au sous-sol. Des emplacements de parkings sont prévus en sous-sol.

C'est le bureau d'architecture CERAU (Bruxelles) qui a imaginé une association de volumes simples et élégants. Chaque immeuble est doté d'une identité propre pour répondre aux attentes des Acquéreurs.

Un choix judicieux et un mariage parfait des matériaux de construction, telle la pierre et le crépi, utilisés sur chaque bâtiment, et une architecture intentionnellement différente pour chaque immeuble, font de cet ensemble un lieu tout simplement exceptionnel.

Le site du Parc de l'Alliance allie parfaitement les zones de résidentiel et de bureaux, des restaurants, une crèche et des infrastructures de loisirs.

Les appartements offriront une vue ouverte et agréable, ainsi qu'une qualité à la hauteur de vos attentes, sans compter un accès aisé à tout le réseau de transports en commun de la région et aux grands axes routiers.

En offrant à ses habitants la possibilité de vivre un confort unique et respectueux de l'environnement dans un cadre vert, ce projet ajoute une dimension supplémentaire à la vitalité et au dynamisme de la commune. Résultat : une qualité de vie sans égale à Braine-l'Alleud.

Il fera bon vivre, flâner ou travailler au Parc de l'Alliance.

« L'Alliance » est un projet novateur qui vise à construire un quartier résidentiel durable, au sein d'un ensemble mixte de logements, bureaux et commerces, agrémenté de jardins.

Un urbanisme aéré et une répartition des bâtiments autour de petites places, d'allées et d'avenues bordées d'arbres, de pièces d'eau et de jardins, en feront un ensemble serein et harmonieux.

Les toitures du sous-sol non couvert par les appartements ainsi que celles des penthouses sont verdurisées pour de multiples raisons. Les toitures non visibles sont quant à elles lestées par du gravier.

Les avantages d'un tel procédé sont relativement importants : agrément visuel pour les habitants des étages, protection de la membrane d'étanchéité contre les écarts de température, les intempéries et les rayons ultraviolets. La durée de vie du matériau peut ainsi être doublée.

Les toitures végétalisées améliorent la qualité de l'air, fixent les poussières atmosphériques et les pollens en suspension dans l'air et absorbent certains polluants atmosphériques contribuant ainsi à l'amélioration de la qualité de l'air. Elles permettent également de retrouver une certaine biodiversité.

Pour les amoureux des balades, le Parc de l'Alliance peut déjà se targuer d'être à lui seul un véritable espace bucolique. Réalisés par le bureau paysagiste JNC, les jardins, les allées, les pièces d'eau et les placettes font le plaisir des occupants la semaine mais aussi des promeneurs le week-end.

Le site est également pourvu d'aménagements propres à la circulation en « modes doux » (piétonniers, cheminements piétons et cyclistes) qui se connectent directement avec le centre de Braine-l'Alleud et le plateau de la gare.

Le projet est porté par les autorités publiques. Une place toute particulière sera donnée à l'espace public (étang, piétonniers,...) ajoutant ainsi une dimension conviviale au projet.

L'accès aux bâtiments, aux appartements et certains emplacements de parking est conçu afin de faciliter le quotidien des personnes à mobilité réduite. Les bâtiments respectent les normes imposées par la Région Wallonne.

Les techniques et matériaux retenus par le bureau Concept Control ont été sélectionnés afin de répondre à de hauts critères en matière de respect de l'environnement, proposant des appartements offrant une économie d'énergie très conséquente (à titre informatif la valeur E des logements se situe ± entre 40 et 50). Une attention particulière est également donnée à l'isolation thermique, qui affiche un très bon coefficient K autour de K20. La S.A. Parc de L'Alliance veille donc particulièrement à l'orientation écologique du projet ainsi qu'au respect des normes et innovations récentes en termes de développement durable. Tous les appartements répondront donc au minimum aux normes pour les logements « basse énergie ».

La volonté du développeur est d'offrir des logements soucieux de l'environnement, sans compromis sur le confort de ses occupants.

L'ambition du développeur est également de mettre sur le marché des logements « très basse énergie » à « passifs », et ce pour la majeure partie des appartements.

La valeur de performance énergétique de chaque appartement sera reprise sur une fiche signalétique (certificat PEB qui sera remis par la Région Wallone après la réception provisoire avec l'Acquéreur). Dans la mise en œuvre, une attention particulière sera apportée à l'étanchéité à l'air.

Les productions de chaleur pour l'ensemble du site seront centralisées et situées aux sous-sols des immeubles, des chaudières gaz à condensation seront installées. Des panneaux solaires thermiques permettront de récupérer l'énergie solaire afin de participer à la production de chaleur indifféremment pour le chauffage ou pour l'eau chaude sanitaire.

L'eau chaude sanitaire sera produite par des échangeurs de chaleur à plaques individuels et ce afin de diminuer les longueurs de boucle de distribution en ramenant la production d'eau chaude sanitaire au plus près des points de puisage.

La présente description vise à permettre à l'Acquéreur d'apprécier la qualité générale de la construction et du service. Ce descriptif se rapporte aux gros œuvre, parachèvements et techniques des parties communes et privatives des immeubles.

Certains éléments décrits dans le présent document ne seront pas nécessairement d'application pour tous les appartements. Certains équipements ou parachèvements seront fonction de la disposition et de l'organisation des appartements. Lors de la lecture de ce document, il y a lieu de se référer au plan de chaque appartement. La composition et la description des appartements sont reprises dans l'acte de base.

Les marques reprises dans ce document sont données à titre indicatif au niveau de la performance et de la qualité. Le choix des marques est laissé à l'initiative de l'Architecte et du Maître de l'Ouvrage.

Il appartiendra à l'Architecte, au moment de l'approbation des fiches techniques, de contrôler que le niveau de qualité et de performance est celui exigé par le présent descriptif.

Le complexe suivra l'ensemble des prescriptions précisées dans l'Arrêté Royal de la prévention incendie édité en décembre 1997 ainsi que les divers avis émis par le SIAMU (Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente).

1.2 Intervenants

Maître de l'Ouvrage

S.A. PARC DE L'ALLIANCE

Partenariat entre AXA Belgium et
AG Real Estate Development
Boulevard du Souverain 25
1170 Bruxelles
Adresse Postale :
AG Real Estate Development
Boulevard St Lazare 4-10
1210 Bruxelles
Site web du projet : www.lalliance.eu

Architecte



CERAU

Avenue des Courses 20 Bte 15
1050 Bruxelles

Ingénieur Conseil Structure



MATRICHE

Grand Place 5
1140 Braine le Château

Ingénieur Conseil en Équipements Techniques



CONCEPT CONTROL

Drève de Richelle 161
1410 Waterloo

Géomètre Conseil en Voirie et Égouttage



DE CEUSTER

Rue de la Gare 13a
1420 Braine l'Alleud

Ingénieur Conseil en Acoustique



D2S INTERNATIONAL

Jules Vandembemptlaan 71
3001 Heverlee

Version du 22 août 2014

Page 7 de 34

Paysagiste

JNCL
JNCL AWP

JNC AWP

Rue du Géant, 2 bte 5
1400 Nivelles

Bureau de Contrôle Technique
(pour le gros oeuvre fermé)



SECO

SECO scrl

Rue d'Arlon 53
1040 Bruxelles

Bureau de coordination Sécurité et Santé



MOMMAERTS-SAFETY Global Safe

Rue de l'Eglise 13
1315 Incourt

Ingénieur-Conseil PEB



CONCEPT CONTROL

Drève de Richelle 161
1410 Waterloo

Entrepreneur Général

A désigner

Pré-certificateur et Certificateur
logement passif

pmp

PLATEFORME MAISON PASSIVE

Rue Nanon 98
5000 Namur

1.3 Fournisseurs parachèvements

Fournisseurs imposés par le Maître de l'Ouvrage

Appareils sanitaires



FACQ

Chaussée de Louvain 536
1930 Zaventem

Cuisine



THE KITCHEN COMPANY

THE KITCHEN COMPANY

Chaussée de Hal 158
1640 Rode-St-Genèse

Pierre naturelle,
carrelage et faïence



QUADRUS

Chaussée de Bruxelles 112
1410 Waterloo

Parquet



JADOU

JADOU

Avenue de la Couronne 242
1050 Bruxelles

1.4 Code de mesurage et autres éléments repris aux plans

La surface est calculée en "Surface Brute Extérieure Mur". Chaque appartement est mesuré depuis l'alignement des murs extérieurs jusqu'à l'axe des murs mitoyens et/ou jusqu'à l'axe des murs des espaces communs. Les gaines techniques desservant un appartement sont incluses dans le mesurage de ce dernier.

Les dimensions données aux plans sont des dimensions gros œuvre. Elles ne sont donc pas garanties exactes au centimètre, toute différence (en plus ou en moins de 3% de la superficie de l'appartement) fera perte ou profit pour l'Acquéreur sans donner lieu à une adaptation de prix.

Les mobiliers et placards qui figurent sur les plans sont repris uniquement à titre indicatif quant à un aménagement possible des lieux et ne sont pas compris dans le prix de vente.

Pour les appareils sanitaires, les informations reprises au présent cahier des charges priment sur les équipements représentés sur le plan commercial.

Pour la cuisine, le plan d'aménagement de base est fourni en annexe. Ce plan prime sur le présent cahier des charges et le plan commercial.

Les appareils d'éclairage sont fournis dans les parties communes, les terrasses, les balcons à jouissance privative, les caves et les sous-sols, ainsi que dans les parties privatives lorsqu'ils sont intégrés dans le mobilier de cuisine et des salles d'eau.

1.5 Ordre des documents

Tant le projet que la construction elle-même sont un processus vivant. Si une contradiction intervient entre les dessins commerciaux et le présent cahier des charges des travaux, ce dernier aura la préséance.

Les Acquéreurs ne peuvent s'arroger aucun droit sur la base des différences visées.

1.6 "Certification logement passif"

La volonté du développeur est d'offrir des logements soucieux de l'environnement, sans compromis sur le confort de ses occupants. L'ambition du développeur est de mettre sur le marché également des logements passifs, et ce pour une grande partie des appartements.

Pour ce faire, les bâtiments obéiront à quatre principes importants : l'enveloppe du bâtiment sera particulièrement bien isolée, les ponts thermiques seront réduits au minimum, l'enveloppe du bâtiment sera rendue quasiment étanche à l'air et une ventilation mécanique contrôlée à double flux (groupe VMC) avec récupération d'énergie sera installée.

C'est pour cette raison que le développeur a fait une pré-étude de calculs PHPP (Passive Housing Planning Package) aboutissant à une pré-certification par la Plateforme Maison Passive. Aux termes de la pré-certification par la Plateforme Maison Passive, des 31 appartements du bâtiment A, tous les appartements seront passifs, à l'exclusion des appartements situés au rez (A0, B0, C0, D0, E0), les PH (D5 et A6) et le E4.

Ces appartements non-passifs respectent les normes actuellement en vigueur et seront donc des logements « basse énergie ».

Le développeur fera appel à la Plateforme Maison Passive pour certifier les logements passifs en fin de chantier.

Précisions :

- le calcul PHPP est un calcul théorique tenant compte d'une utilisation standardisée du logement qui a pour but l'obtention d'une certification. L'utilisation de l'appartement par l'occupant influence fortement les consommations réelles.
- le calcul dépend entre autre des surfaces sols entre murs. Le client qui désire modifier les cloisons intérieures de son logement risque d'influencer le calcul PHPP. Supprimer des parois n'aura pas d'effet négatif ; en ajouter par contre risque d'influencer de manière négative le calcul.
- les calculs PHPP ont été faits pour le logement. Si l'acquéreur d'un appartement du rez désire y installer un commerce et/ou une profession libérale (selon les modalités du Permis Unique ainsi que de l'acte de base), le calcul devra être fait sur base d'autres critères, ce qui n'est pas prévu dans le prix d'achat de l'appartement.

1.7 Vivre dans un logement « basse énergie » ou « passif »

Le plus grand avantage est sans conteste une facture énergétique plus basse. Et, en chauffant moins, les émissions de CO₂ sont diminuées en conséquence. Grâce à l'isolation performante, il y a très peu de différence de température d'une pièce à l'autre.

Et ce n'est pas uniquement le froid qui reste à l'extérieur, l'isolation joue également son rôle dans la protection contre les bruits.

2. Descriptif des Travaux

Les immeubles seront réalisés conformément aux lois, normes et réglementations belges dans leur version connue à la date de l'introduction de la demande de permis.

2.1 Gros œuvre fermé

1. Terrassements et fondations

Les terrassements comprennent notamment les travaux d'excavation jusqu'au fond de coffre ainsi que tous les déblais spécifiques au droit des fondations du bâtiment, des chambres de visite et des égouttages enterrés et remblais éventuels.

L'immeuble est fondé sur un radier général en béton armé d'une épaisseur de ± 30 à 40 cm.

Les fondations sont conformes aux procédés de fondations profondes décrits par le CSTC (Centre Scientifique et Technique de la Construction) ainsi qu'aux directives des Bureaux d'Etudes.

2. Egouttage

Les canalisations d'égouttage et leur ventilation sont réalisées en polyéthylène haute densité.

Les réseaux d'évacuation des eaux fécales et des eaux ménagères sont distincts à l'intérieur du bâtiment et sont groupés par entité. Ils sont suspendus en haut du sous-sol -1 et rejoignent via des chambres de disconnexion une ligne enterrée unique placée le long de l'immeuble. Cette ligne est reliée au réseau d'égouttage public de l'Avenue du Portugal et de l'Avenue de Tchèque pour aboutir ensuite au réseau d'égout communal en aval.

Le réseau d'évacuation d'eau pluviale est indépendant du réseau d'eau usée (système séparatif). Il est réalisé au moyen de canalisations en polyéthylène haute densité placées en trémie à l'intérieur de l'immeuble et de descentes en zinc en façades de l'immeuble protégées au rez-de-chaussée par des souches en fonte de ± 1 m. de hauteur. Ce réseau d'eaux pluviales aboutit dans une citerne d'eau de pluie. Les eaux de pluie sont ensuite dirigées vers les noues situées le long de l'Avenue du Portugal pour ensuite être acheminées de façon gravitaire vers les étangs présents sur le site. L'étang fait office de bassin d'orage et est relié au réseau d'égout public situé en aval.

Pour les bâtiments B et C, les eaux de parking sont récoltées dans un réseau enterré sous le radier. Elles sont ensuite évacuées de manière gravitaire. Les eaux de parking -1 du bâtiment A sont récoltées et évacuées en gravitaire par le réseau d'eaux usées du haut -2. Ce réseau est équipé d'avaloirs en fonte munis d'une garde d'eau.

3. Structure

La structure est constituée :

- de voiles porteurs en béton et de murs en blocs de béton lourds d'épaisseur 19 cm, localement 14 cm, en sous-sol,
- de murs porteurs en blocs de silico-calcaire d'épaisseur allant de 15 à $21,4$ cm hors sol,
- de voiles, poutres et colonnes en béton armé préfabriqué ou coulé in situ,
- de dalles en béton armé coulées sur prédalles ou sur coffrages,
- localement, de poutrelles métalliques intégrées dans les poutres ou dans l'épaisseur des dalles en béton ou des faux-plafonds.

Les charges d'exploitation sont précisées comme suit :

Zones	kg/m ²
Sous-sol -1	250
Logements	200
Circulation des communs et escaliers	300
Balcon en porte à faux	400
Terrasses en toiture privatives	200
Toitures terrasses non accessibles	80

La résistance structurelle au feu est de 2 heures jusqu'à et y compris la dalle du rez-de-chaussée et de 1 heure pour les structures supérieures.

4. Maçonneries et cloisons

- Maçonneries intérieures

Cloisons et maçonneries non portantes au sous-sol -1

Blocs de béton lourd de 9, 14 et 19 cm. Ces maçonneries sont destinées à rester apparentes. Elles sont rejointoyées à plat en montant.

Cloisons des logements aux étages

Blocs de plâtre massifs pour l'ensemble des locaux. Dans les locaux dits « humides » ces blocs sont de qualité hydrofuge. Ils sont munis de tenons et mortaises et s'assemblent par collage.

Doublage en plaques de plâtre/blocs de plâtre

Des doublages de murs intérieurs destinés à dissimuler le système de chasse encastré sont réalisés en plaques de plâtre dans les locaux WC.

Ce doublage reçoit sur sa partie supérieure une tablette en faïence dans la toilette visiteurs. Des doublages de murs intérieurs se font également afin d'assurer la protection des isolants apposés contre les murs en fonction des qualités thermiques de ces parois.

- Maçonneries extérieures

Partie extérieure des façades

- Murs avec finition crépi : enduit résine à base de silicone, de teinte blanche avec un grain de 1,5mm.

- Murs avec parement en pierre de taille : les parements seront réalisés en panneaux de pierre calcaire blanche-adoucie, d'une épaisseur de 3cm. Ces parements sont prévus avec isolation et bavettes d'étanchéité utiles. Ils peuvent être ancrés ou agrafés suivant le concept de pose, suivant indications aux plans de l'Architecte.

- Pierres naturelles : les seuils des châssis vitrés donnant accès aux balcons et terrasses du rez tout comme le soubassement du bâtiment sont en pierre bleue.

- Les façades de l'étage supérieur de chaque entité reçoivent suivant les cas les parements suivants :

Sur les parties courantes des façades avant et arrière :

* Parement en pierre blanche naturelle, agrafée, ± 3 cm d'épaisseur avec isolant polyuréthane de ± 160 mm ou ± 240 mm pour certaines expositions au Nord.

* Enduit gratté sur isolant thermique en panneaux de polystyrène graphité expansé de ± 240 mm ou ± 300 mm pour certaines expositions au Nord.

- Les seuils des portes-fenêtres et des fenêtres donnant accès aux balcons et terrasses du rez sont en pierre bleue. Pour toutes les autres fenêtres, ainsi que les portes et fenêtres donnant accès aux terrasses des penthouses, les seuils sont en aluminium.

Partie intérieure des façades

Murs porteurs en blocs de silico-calcaire d'épaisseur 17,5 cm et au droit des façades en retrait des penthouses, en blocs de béton léger d'épaisseur 15 cm.

5. Isolants

- Isolation contre l'humidité des éléments en contact avec le sol

Une nappe de drainage permet de récolter les eaux d'infiltration en les guidant jusqu'au drain périphérique.

Les murs enterrés sont étanchés à l'aide de membranes au droit des joints entre les voiles et d'une double couche de bitume sur l'ensemble. Les sous-sols seront remblayés au sable drainant permettant de passer la couche argileuse du terrain.

Au rez-de-chaussée, une membrane d'étanchéité est posée à la base des maçonneries pour éviter l'humidité ascensionnelle.

- Isolation acoustique entre les locaux

L'isolement acoustique brut normalisé entre locaux est réalisé conformément aux critères de la norme NBN S 01.400.

Les dispositions suivantes sont prises en vue d'atteindre ces critères :

- les murs mitoyens donnant sur des pièces de vie entre appartements sont doublés d'une cloison en blocs de plâtre et d'un isolant acoustique
- l'épaisseur des cloisons des gaines techniques contiguës aux locaux de vie varie en fonction des exigences
- les techniques en gaine sont isolées individuellement
- une chape flottante équipée d'un isolant acoustique est prévue sous les revêtements de sol des logements à partir du premier étage
- les châssis de fenêtre sont équipés de double ou de triple vitrage
- les extracteurs d'air sanitaire sont équipés d'un silencieux
- les baignoires et tubs de douche sont désolidarisés de la dalle de structure
- la motorisation de la porte de garage est désolidarisée de la structure du bâtiment par l'intermédiaire d'éléments anti-vibratoires
- les gros équipements techniques sont montés sur socles en béton et le cas échéant munis de dispositifs antivibratoires
- les parties supérieures des trémies d'ascenseur sont habillées d'un matelas absorbant
- les cloisons sont désolidarisées des dalles qui les couvrent au moyen d'un joint souple.

- Isolation thermique

Toitures plates

L'isolation thermique de la toiture est assurée par une épaisseur de panneaux de polyuréthane rigide (30 kg/m³) de ± 300 mm d'épaisseur.

Toitures terrasses

L'isolation thermique de ces toitures est assurée par une épaisseur de panneaux de polyuréthane rigide de ± 140 à 200mm d'épaisseur.

Façades

Au droit des parements en pierre naturelle, l'isolation thermique est réalisée au moyen de plaques rigides de polyuréthane de ± 160 mm (ou + 240 mm pour certaines expositions Nord). Au droit des autres types de parements, l'isolation est réalisée en polystyrène graphité expansé de ± 240 mm (ou ± 300 mm pour certaines expositions Nord).

Dalle du rez-de-chaussée

Une couche de ± 120 mm de polyuréthane (30 kg/m³) est réalisée par projection sous la chape de sol des logements.

Dalle entre étages de locaux habités

Une couche de ± 50 mm de polyuréthane (30 kg/m³) est réalisée par projection sous la chape de sol des logements.

6. Menuiseries extérieures

- Châssis

Le châssis des portes extérieures, des portes-fenêtres, des fenêtres sont réalisées en bois peint (côté intérieur)/aluminium laqué (côté extérieur).

Les portes-fenêtres sont à ouverture coulissante (tombant, translatant) avec éléments fixes. Ailleurs, les châssis sont soit fixes ou ouvrants et pour certains également de types oscillo-battant.

Les poignées de manœuvre sont en aluminium thermolaqué de couleur identique à celle des profilés de châssis ou au choix de l'architecte.

Tous les châssis reçoivent un double ou triple vitrage isolant clair.

- **Porte de garage**
L'entrée du parking est équipée d'une porte métallique sectionnelle isolée en acier thermo-laquée motorisée.
- **Coupoles**
Les coupoles ouvrantes situées au sommet des cages d'escaliers peuvent fonctionner comme système d'évacuation de fumée.
La pose se fait conformément aux instructions du fabricant et du service incendie.
Les coupoles servent également d'accès aux toitures pour l'entretien. Une échelle déployable est prévue à cet effet.
La commande des coupoles est électrique et réservée au service incendie et aux services d'entretien.

7. Toitures

Toitures plates, dites chaudes, composées de :

- dalles pleines en béton armé,
- un béton léger de pente (60 kg/m³, granulats d'argile expansé ou béton cellulaire type Celmix) sur les dalles de béton,
- un pare-vapeur en bitume armé,
- une isolation thermique (voir point 5 ci-dessus),
- une sous-couche d'étanchéité en bitume armé modifié voile de verre épaisseur de ± 2,5 mm type Derbicoat-S ou similaire,
- une couche supérieure en bitume armé modifié voile de verre et non-tissé polyester de ± 4 mm type Derbigum SP-FR ou similaire (pour les toitures vertes, la couche supérieure sera de type anti-racine),
- un lestage de ± 50 mm de gravier roulé 15/30 placé sur une membrane drainante au droit des toitures non accessibles.

Les toitures non lestées reçoivent une finition de paillettes d'ardoise de nuance gris foncé en remplacement du lestage de gravier roulé.

Les couvre-murs des acrotères sont réalisés en aluminium laqué.

Les eaux de pluie des toitures plates sont récoltées par des crépines en EPDM. Ces crépines sont en fonte sur les toitures terrasses.

8. Autres éléments de façade et de terrasses

- **Terrasses et balcons**
Les balcons suspendus en façades sont en béton architectonique à fins granulats de teinte blanche à beige clair. Des variations de teintes sont possibles dans les bétons architectoniques et pierres naturelles et ne peuvent donner lieu à des réductions de prix.

Les terrasses du rez-de-chaussée sont construites sur la couverture du sous-sol avec des dalles de béton ou imitation pierre naturelle, ton au choix de l'architecte.

Les terrasses des penthouses D5 et A6 reçoivent un revêtement en bois exotique de type Massaranduba ou similaire.
- **Auvents et Brise-soleils**
Certaines terrasses sont équipées d'auvent ou de brise-soleils :
 - les auvents sont en acier laqué ou en béton architectonique
 - les brise-soleils horizontaux sont en acier laqué avec des lames en aluminium anodisé
 - les brise-soleils verticaux sont composés d'un cadre en acier laqué et de lattis en bois exotique.

- Garde-corps des terrasses des penthouses
Les garde-corps sont de deux types :
 - Garde-corps en verre allant du plancher jusqu'à une hauteur de 120cm. La tranche supérieure est munie d'un profilé en aluminium anodisé.
 - Garde-corps composé d'une acrotère en béton, isolé et enduit d'un crépi renforcé, jusqu'à une hauteur de ± 1 m. Il est surmonté d'une lisse en acier laqué dont le niveau supérieur est à 120cm du plancher.
- Garde-corps des balcons
 - Garde-corps avec des remontées en béton architectonique d'une hauteur de ± 65 cm et surmontée d'un couvre-mur en aluminium thermolaqué et de trois barres en acier laqué jusqu'à une hauteur de 120cm
 - Garde-corps avec une maille en acier thermolaqué. Ils sont composés de montants et de profilés en acier laqué sur lesquels sont fixés des panneaux en mailles d'acier thermolaqué.
- Garde-corps extérieurs pour accès PMR
Les garde-corps sont réalisés en profilés et tubes d'aluminium laqué. Ils sont composés d'une main courante de diamètre extérieur de ± 45 mm et d'une série de barreaux minces de ± 25 mm de diamètre. Les montants sont rectangulaires.
- Entrée des bâtiments
La porte d'entrée et la porte vers le hall ascenseur au rez sont des portes vitrées en verre feuilleté. La porte d'entrée donnant accès au hall d'ascenseur, est équipée d'une gâche commandée électriquement par l'ouvre-porte prévu dans les appartements. Les bâtiments A et B ont également un accès à l'arrière vers le jardin du bâtiment A ou B-C. L'accès vers le jardin commun du B-C pour les habitants du C se fait via le chemin public.
- Ensemble d'entrée au rez du bâtiment C
Une construction lattis bois est placée devant l'ensemble vitré.

2.2 Parachèvements des appartements

Un résumé de ce chapitre se trouve en Annexe 1 : Tableau des parachèvements.

1. Plafonnage

Si nécessaire, un accrocheur sera préalablement appliqué pour garantir la parfaite adhérence au support.

- Enduit monocouche des murs
Un enduit intérieur monocouche est projeté sur les murs des pièces habitables, sas, halls communs et dégagements. Les parkings, garages, caves, locaux techniques et assimilés ne sont pas prévus à plafonner.
La finition est lisse, à grain fin et non effritable, rendant les murs prêts à recevoir les travaux préparatoires aux peintures définitives ou à un revêtement décoratif.
Les cages d'escalier sont peintes avec un enduit granuleux projeté directement sur la maçonnerie nue.

Dans certains cas, le plafonnage sera remplacé par un enduit pelliculaire (sur carreaux de plâtre et blocs silico-calcaire par exemple).

Des cornières d'angles sont prévues. Il s'agit de profilés spéciaux galvanisés scellés dans le plafonnage à tous les angles saillants des baies non destinées à recevoir un chambranle ou une faïence murale.

- **Enduit pelliculaire sur plafond**
Un enduit pelliculaire sera appliqué sur les plafonds constitués de prédalles après pontage des joints. Ce poste concerne les plafonds des pièces habitables, sas, halls communs et dégagements. Ils ne concernent pas les plafonds des parkings, garage, caves, locaux techniques et assimilés.
- **Enduit pelliculaire sur murs**
Les cloisons en bloc de plâtre présentent une surface lisse d'origine. Un simple raclage pelliculaire au moyen d'un produit spécifique conforme aux recommandations des fabricants sera appliqué sur ces parois.
- **Faux-plafonds/caissons**
Les faux-plafonds seront réalisés au moyen de plaques de plâtre ou plaques de mdf suspendues sur armature métallique ou bois. La structure et la pose des plaques sont réalisées suivant les prescriptions du fabricant. Ces plaques ainsi que les éventuels caissons techniques reçoivent un enduit de finition au plâtre de manière à obtenir un complexe de résistance au feu conforme à la réglementation et/ou au rapport du Service Incendie. La surface finie est lisse, sans raccord, plane et bien réglée. Le lattis support est en sapin du pays traité fixé sur la charpente.
En respect des règles de l'art, un joint marqué est réalisé à l'angle constitué par le plafond et les murs pour prévenir le phénomène de retrait et des mouvements entre matériaux différents.

Ces plafonds seront, à leur jonction avec les murs ou les cloisons et à toutes les jonctions susceptibles de mouvement (dilatation différentielle, fluage, tassement,...), proprement crantés de sorte à permettre un fichage avec un mastic à peindre lors de la peinture.

Le Maître de l'Ouvrage n'est pas responsable des légères fissures dans les enduits de murs et de plafonds imputables aux phénomènes normaux de retrait et/ou de fluage des immeubles et qui pourraient apparaître après la réception provisoire des biens.

2. Revêtements de sol et faïences

La dalle structurelle sera recouverte d'une chape autorisant la pose de carrelages ou de parquet. La pose des carrelages au sol est exécutée selon les règles de l'art. La séparation entre carrelage et parquet sera réalisée par un arrêt en aluminium ou similaire.

- **Revêtement de sol en carrelage**

Hall d'entrée, hall de nuit, toilette visiteurs, buanderie

Le sol de ces locaux est revêtu de carreaux de grès cérame de format 45 x 45 cm au prix de 27,95 €/m² (prix public de fourniture, hors pose et hors TVA). Ils sont collés sur une chape de ciment dressé en pose droite standard. Plinthes assorties au prix de 10,00 €/ml (prix public de fourniture, hors pose et hors TVA).

Une rehausse de chape est prévue au droit des collecteurs et du tableau électrique dans la buanderie.

Cuisine

Le sol de ces locaux est revêtu de carreaux de grès cérame de format 60 x 60 cm au prix de 32,95 €/m² (prix public de fourniture, hors pose et hors TVA). Ils sont collés sur une chape de ciment dressé en pose droite standard. Plinthes assorties au prix de 12,00 €/ml (prix public de fourniture hors pose et hors TVA).

Salle de bains, salle de douches, toilette

Le sol de ces locaux est revêtu de carreaux de grès cérame de format 45 x 45 cm au prix de 27,95 €/m² (prix public de fourniture, hors pose et hors TVA). Ils sont collés sur une chape de ciment dressé en pose droite standard. Plinthes assorties au prix de 10,00 €/ml (prix public de fourniture, hors pose et hors TVA). Les plinthes concernent la toilette ainsi que les murs non carrelés des salles de douche et salles de bain.

Pour l'ensemble, la pose prévue est une pose droite standard.

- **Faïences murales**

Les faïences murales sont prévues dans les pièces suivantes :

- dans la toilette visiteurs

- sur tous les murs jusqu'à une hauteur de $\pm 1,20\text{m}$ y compris la tablette de la toilette suspendue
- les faïences ont un format de $20 \times 40 \text{ cm}$ pour un prix de $25,90 \text{ €/m}^2$ (prix public de fourniture, hors pose et hors TVA).

- dans la /les salle(s) de bains et la/les salle(s) de douches

- sur les murs formant la niche du bain (\pm hauteur plafond)
- sur les murs formant la niche de la douche jusqu'à une longueur de $\pm 1,40\text{m}$ (\pm hauteur plafond) et sur 2 ou 3 côtés en fonction de l'implantation du tub
- sur le muret de bain y compris le regard de bain
- sur le muret du tub de douche éventuel y compris le regard du tub
- les faïences ont un format de $31 \times 45 \text{ cm}$ pour un prix de $22,00 \text{ €/m}^2$ (prix public de fourniture, hors pose et hors TVA).

La hauteur exacte dépend du format du carrelage choisi par l'Acquéreur (le dernier carrelage à placer est entier).

- dans les cuisines entre les meubles hauts et bas y compris la tablette de fenêtre selon quantité suivantes et suivant répartition au choix de l'Acquéreur :

- appartements 1 chambre : 2m^2
- appartements 2 chambres : $2,5\text{m}^2$
- appartements 3, 4 chambres et penthouses : 3m^2
- les faïences ont un format de $25 \times 40 \text{ cm}$ pour un prix de $20,95 \text{ €/m}^2$ (prix public de fourniture, hors pose et hors TVA).

Pour l'ensemble, la pose prévue est une pose droite standard avec cornières d'angle et cornières d'arrêts de finition.

En fonction des modifications pour une pose différente de carrelage ou faïence ou du choix d'un autre type de carrelage ou de faïence, le prix de la fourniture et de la pose sera étudié en conséquence.

- **Revêtement en parquet**

Séjour, salle à manger, chambres, bureau, dressing

Le sol du séjour, de la salle à manger, des chambres, de l'éventuel bureau ou dressing est revêtu de parquet semi-massif sur une chape de ciment dressé.

Il s'agit d'un parquet contre collé en chêne nature (AB) collé sur la chape.

Longueur des lattes $\pm 476 \text{ mm}/590 \text{ mm}$, largeur $\pm 68 \text{ mm}$, épaisseur $\pm 10 \text{ mm}$ (bois noble $3,6 \text{ mm}$).

Joints irréguliers, sans chanfreins.

Finition en usine huilé ou vernis au choix. Incolore ou blanchi.

Plinthes en MDF pré-peintes en blanc.

Le prix du parquet est de $70,00 \text{ €/m}^2$ - prix public de fourniture, pose standard et hors TVA. Le prix des plinthes est de $11,50 \text{ €/ml}$ prix public de fourniture, pose incluse et hors TVA.

En fonction de l'essence du bois et le type de pose choisie, le prix du poste sera étudié en conséquence.

- **Tablettes de fenêtre intérieures**

Les tablettes de fenêtre (épaisseur 2cm) sont en pierre naturelle de ton beige. Les angles sont chanfreinés et les faces vues sont polies. Elles sont posées dans les locaux plafonnés, en saillie sur les enduits finis et avec un léger débordement de part et d'autre des baies (encastrement latéral).

Lorsque le mur dans lequel est située la baie de fenêtre est lui-même revêtu de faïences, les tablettes et les joues de baies sont également réalisées en faïences.

L'Acquéreur est tenu d'acheter et conserver une réserve d'environ 5% de chaque type de carrelage, de faïence et de parquet posé en complément du solde qui sera déposé dans l'appartement le jour de la réception provisoire. Si le carrelage, les faïences, le parquet n'existent plus sur le marché et qu'il n'y a pas de réserve lors d'une réparation à exécuter par le vendeur dans le cadre de la garantie, le vendeur ne pourra être tenu responsable des frais de remplacement de l'intégralité du carrelage, des faïences et/ou du parquet concernés.

3. Menuiseries intérieures

- **Portes d'entrée des appartements**

Les portes d'accès aux appartements sont coupe-feu 30 minutes, sans ferme porte avec 5 points de fermeture, équipée d'un œil espion et d'une serrure de sécurité.
Feuille de porte et ébrasement en bois à peindre.

- **Portes intérieures des appartements**

Les feuilles de portes standard intérieures sont réalisées en panneaux d'aggloméré de bois percés de canaux tubulaires et recouverts de feuilles « hard-board » de ± 3 mm prépeints. Les couvre-chants sont en bois dur. Les ébrasements sont en bois à peindre. L'ensemble feuille de porte et huisserie reçoit une peinture de finition du type email satiné. Les feuilles de porte sont fixées au moyen de 3 paumelles en acier. Les béquilles sont en acier inoxydable massif en forme de « L ». Les rosaces sont également en acier inoxydable. Les serrures sont de type « à gorge ».

La porte entre le hall d'entrée et le séjour est en verre avec une huisserie en bois à peindre.

4. Cuisines

L'implantation du mobilier se fait suivant les plans détaillés réalisés par le cuisiniste.

Le mobilier de cuisine

Les portes et faces de tiroirs sont réalisées en panneaux de particules de bois aggloméré épaisseur 19 mm recouverts de mélamine – chants épais.
Les portes, corps de meuble et plans de travail sont disponibles en de nombreux coloris.
Les poignées sont à choisir dans une sélection de différents modèles.
La hauteur totale du mobilier est de ± 2340 mm.
La hauteur du plan de travail est de ± 910 mm.
La hauteur des plinthes est de 150mm ou 170mm.
Le plan de travail est réalisé en bois aggloméré épaisseur 38 mm recouvert de stratifié pour les appartements 1 et 2 chambres.
Le plan de travail est réalisé en pierre de type Jasberg poli ép. 2 cm pour les appartements 3 - 4 chambres et les penthouses.
Chaque cuisine est équipée d'un ou plusieurs spots LED encastrés sous les meubles suspendus (voir plans), d'un range-couverts synthétique, d'une poubelle à encastrer 3 compartiments amovibles en plastique, 1 x 15L + 2 x 7L.
Certaines cuisines comportent un petit boiler électrique dans une armoire basse à proximité de l'évier.

Les équipements de cuisine

En fonction des configurations propres à chaque cuisine, les cuisines sont équipées des appareils suivants ou similaires intégrés aux meubles :

- **Hottes** de ± 450 m³/h à recirculation équipées de filtres adaptés aux logements basse énergie et passifs:

- **Hotte** décorative en inox SIEMENS LC 94BA521
90 cm (y compris système de recyclage pour dito)
- OU**
- **Hotte** décorative de type îlot en inox SIEMENS LF97BA542
90 cm (y compris système de recyclage pour dito)
- **Taque** vitrocéramique SIEMENS ET651BF17E
- commande Easytouch
 - 4 zones dont 1 extensible
 - 60 cm
- **Four** Universel SIEMENS HB331E0 inox
- 5 fonctions
 - 67L
 - classe A
- **Lave-vaisselle** SIEMENS SN65E012EU
- 5 programmes
 - full intégré
 - aquastop
 - classe A++
 - 46db
- **Frigo**
- **Frigo** SIEMENS KI24LV21FF (appartement 1 chambre)
 - 122,5cm
 - 187L + 17L
 - classe A+
- OU**
- **Frigo** combiné SIEMENS KI34VX20 (appartement 2 – 3 – 4 chambres et penthouses)
 - 178 cm
 - 203L + 71 litres****
 - classe A+
- **Evier** FRANKE RRX6511
- 1 bac + ½ avec égouttoir
 - inox
 - réversible
- **Robinet** mitigeur mono commande GROHE EUROMART 32 842 000
- **Micro-ondes** SIEMENS HF 24M561 (appartement 3 – 4 chambres et penthouses)
- inox 900W
 - 25L

Le budget de cuisine

Le budget (HTVA) pour la fourniture et pose des cuisines de base prévues pour l'immeuble A s'établit comme suit :

Appartement A0	7.950,00€
Appartements A1 – A2 – A5	9.100,00€
Appartement B0	8.700,00€

Version du 22 août 2014

Page 19 de 34

Appartements C0 – C1 – C2	8.900,00€
Appartements E0 – E1 – E2 – E3	8.550,00€
Appartements F1 – F2 – F3	7.000,00€
Appartements D1 – D2 – D3	9.200,00€
Appartements B3 – B4 – D0 – D4 - D5	11.550,00€
Appartements A3 – A4	10.750,00€
Appartements B1 – B2 – B5 - E4	10.200,00€
Appartement C5	11.100,00€
Appartement A6	11.550,00€

Il n'est pas possible de prévoir d'arrivée de gaz dans la cuisine.

Le prix du mobilier de cuisine et des appareils électroménagers est garanti par le fournisseur jusqu'au 31/12/2015. En cas de commande après cette date, le prix pourra être revu de même que le type de mobilier et d'appareils de base.

5. Peintures

Les plafonds des appartements reçoivent une peinture de finition de ton blanc.

Les murs reçoivent une couche de propreté du même ton.

La porte d'entrée de l'appartement et les menuiseries intérieures reçoivent une à deux couches de peinture de finition de ton blanc.

2.3 Equipements techniques des appartements

1. Installation sanitaire

Description de l'installation

- Alimentation
L'alimentation en eau de ville de l'immeuble se fait au départ d'un compteur général pour l'immeuble situé dans le local technique « eau-gaz » au niveau -1. Il y a un compteur pour l'immeuble A, un pour B, un pour C et un pour B/C.
- Eau froide
Une colonne verticale par entité assure à chaque niveau l'alimentation des dévidoirs de lutte contre l'incendie placés sur les paliers. Chaque appartement dispose d'un compteur officiel « régle » implanté dans le local compteur au sous-sol.
- Eau adoucie
Un dispositif d'adoucissement d'eau collectif est implanté dans le local technique du niveau -1.
- Eau chaude
Après adoucissement, l'eau est transférée vers les appartements et est chauffée avec l'échangeur individuel de chaque appartement.
Chaque appartement dispose d'un compteur de passage connecté au concentrateur électronique de consommation chauffage eau chaude sanitaire. Ces compteurs de passage sont placés dans la niche des postes de lutte contre l'incendie.
- Panneaux solaires
Des panneaux solaires pour les immeubles A et B/C seront placés en toiture des différents immeubles. Ils serviront à la production d'eau chaude de chauffage servant également à la préparation de l'eau chaude sanitaire.

- Distribution à l'intérieur des appartements
A l'intérieur des appartements, la distribution d'eau froide et d'eau chaude se fait par un réseau de tuyauteries avec connexions en chape.
Les tuyauteries utilisées sont en polypropylène et placés dans l'épaisseur de la chape.

- Evacuation
Les systèmes d'évacuation comprennent :
 - l'évacuation des eaux fécales et usées
 - l'évacuation des eaux pluviales
 - la ventilation primaire des réseaux d'évacuation.

L'évacuation des eaux pluviales et des eaux du garage en sous-sol sont décrites au chapitre « Égouttage » ci-dessus.

- Appareils sanitaires des appartements

a) Les toilettes et les lave-mains

wc suspendu comprenant :

- cuvette suspendue Fims en porcelaine vitrifiée de ton blanc
- wallfix avec réservoir geberit 3-6L
- siège de wc en matière synthétique massive avec charnières inox
- plaque de commande samba en matière synthétique 2 touches de ton blanc
- A22 porte rouleau chromé

lave-mains rectangulaire comprenant :

- lave-mains O. Novo droit 36x27,5cm en porcelaine avec trop plein de ton blanc
- robinet Nordica ton chromé
- siphon chromé, crépine avec plaque et robinet d'arrêt shell
- A22 porte serviettes 26 cm chromé

b) Salle de bains et salle de douches (suivant les cas)

Les meubles

Meuble double lavabos D-Motion de 120cm comprenant :

- plan moulé double vasques de 120 cm, ton blanc
- meuble sous lavabo avec un tiroir L120xH48xP46 cm, 7 coloris au choix
- 2 armoires de toilette 2 x L60xH55xP16cm avec éclairage LED
- 2 mitigeurs Eurosmart cosmo chromé à vidage automatique
- siphon bouteille et robinets d'arrêt shell

Meuble simple lavabo D-Motion de 60 cm comprenant :

- plan moulé simple vasque de 60 cm, ton blanc
- meuble sous lavabo avec un tiroir ou 2 portes L60xH48xP46cm, 7 coloris au choix
- 1 armoire de toilette L60xH55xP16cm avec éclairage LED
- 1 mitigeur Eurosmart cosmo chromé à vidage automatique
- siphon bouteille et robinets d'arrêt shell

Meuble simple lavabo D-Motion de 80 cm comprenant :

- plan moulé simple vasque de 80 cm, ton blanc
- meuble sous lavabo avec un tiroir ou 2 portes L80xH48xP46cm, 7 coloris au choix
- 1 armoire de toilette L80xH55xP16cm, 7 coloris au choix
- 1 mitigeur Eurosmart cosmo chromé à vidage automatique
- siphon bouteille et robinets d'arrêt shell

Meuble colonne D-Motion :

Version du 22 août 2014

Page 21 de 34

- meuble colonne droite ou gauche de L40xH179 à 2 portes

Le bain

Bain comprenant :

- bain Fims modèle Newform en acryl 170x75cm, ton blanc
- mitigeur bain/douche mural Eurosmart cosmo chromé avec garniture chromée
- vidage automatique chromé

Les tubs de douches

Tub comprenant :

- tub Subway carré 90x90x3,5cm en acryl, ton blanc
- siphon Uniflex pour douche diam. 90mm chromé
- jeu de 4 pieds
- robinet Grohtherm 2000 thermostatique chromé pour douche sans garniture
- barre Unica et douchette Croma 100 multi Ecosmart set isiflex avec porte-savon
- porte de douche Mars pivotante 86-90x190cm verre transparent cadre blanc

Tub comprenant :

- tub Subway carré 90x90x3,5cm en acryl, ton blanc
- siphon Uniflex pour douche diam. 90mm chromé
- jeu de 4 pieds
- robinet Grohtherm 2000 thermostatique chromé pour douche sans garniture
- barre Unica et douchette Croma 100 multi Ecosmart set isiflex avec porte-savon
- porte de douche Mars pivotante 86-90x190cm verre transparent cadre blanc
- paroi de douche Mars 88-90x190cm verre transparent cadre blanc

Tub comprenant :

- tub Subway rectangulaire 80x100x3,5cm en acryl, ton blanc
- siphon Uniflex pour douche diam. 90mm chromé
- jeu de pieds
- robinet Grohtherm 2000 thermostatique chromé pour douche sans garniture
- barre Unica et douchette Croma 100 multi Ecosmart set isiflex avec porte-savon
- porte de douche Mars coulissante 96-100x190cm verre transparent cadre blanc

Tub comprenant :

- tub Subway rectangulaire 80x100x3,5cm en acryl, ton blanc
- siphon Uniflex pour douche diam. 90mm chromé
- jeu de pieds
- robinet Grohtherm 2000 thermostatique chromé pour douche sans garniture
- barre Unica et douchette Croma 100 multi Ecosmart set isiflex avec porte-savon
- panneau de douche Mars 96-100x190cm verre transparent cadre blanc

Tub comprenant :

- tub Subway rectangulaire 90x120x3,5 cm en acryl, ton blanc
- siphon Uniflex pour douche diam. 90mm chromé
- jeu de pieds
- robinet Grohtherm 2000 thermostatique chromé pour douche sans garniture
- barre Unica et douchette Croma 100 multi Ecosmart set isiflex avec porte-savon
- porte de douche Jolly 5000 porte coulissante 120x190cm verre transparent cadre argent

Le prix des appareils et du mobilier sanitaire prévu en base est garanti par le fournisseur jusqu'au 31/03/2015.

En cas de commande après cette date, le prix pourra être revu.

La sélection des appareils sanitaires ci-dessus est indicative et peut être modifiée par le Maître de l'Ouvrage. En cas de modification des références de base, des appareils de caractéristiques identiques seront fournis.

La pose des appareils de base est incluse dans le prix de l'appartement.

Prises d'eau

- garages en sous-sol : robinets de prise d'eau associés aux dévidoirs incendie,
- local poubelles : robinet de prise d'eau pour entretien,
- arrosage des jardins et des terrasses : cassolettes hors gel en façade à rue et façades jardin.

Postes de lutte contre l'incendie

Ces postes sont disposés aux niveaux du sous-sol, rez-de-chaussée, et à tous les étages de chaque entité, sur le palier ascenseur-escalier. Ils sont constitués d'une vanne hydrant avec demi-raccord pompier et d'un dévidoir dont la longueur de déroulement est de 30 m.

2. Chauffage et ventilation

• Chauffage des appartements

Les locaux « chaufferie et préparation eau chaude sanitaire » pour les entités A et B/C situés respectivement dans les sous-sols -1 de l'immeuble A et de l'immeuble B (pour les immeubles B et C) reçoivent principalement les équipements suivants :

- 2 chaudières à gaz naturel à condensation à brûleur premix de 2 x 110 à 125 kW,
- une installation de détection de fuite de gaz avec liaison à l'électrovanne situé dans le local « compteur d'eau – compteurs de gaz »,
- une boucle primaire,
- un collecteur hydraulique,
- le départ et le retour de la boucle de chauffage,
- une production d'eau chaude solaire composée d'un module de stratification, d'un module de production, de deux ballons tampons de 1500 litres pour l'immeuble A, d'un ballon tampon de 1.000 litres et de deux ballons de 1500 litres pour les immeubles B/C,
- un adoucisseur

A partir de ce local technique, la distribution de l'eau de chauffage se fait en boucle par des canalisations en acier calorifugées.

Chaque appartement sera raccordé à ces alimentations placées dans le hall commun de chaque immeuble et possèdera des compteurs de passage qui permettront aux Acquéreurs de vérifier leur consommation.

Chaque appartement dispose d'un collecteur de départ et d'un collecteur de retour. Un départ et un retour spécifique est prévu pour chaque radiateur.

Dans les appartements, les conduites de distribution d'eau de chauffage sont réalisées en tubes du type multicouche à âme aluminium. Elles sont placées en gaines de protection et sont intégrées dans la chape.

Les radiateurs sont en acier prépeint du type à panneaux Modèle Radson Integra ou similaire. Ils sont placés dans les livings et les pièces d'eau. Vu la qualité « basse énergie » des bâtiments, il n'est pas nécessaire d'installer de radiateurs dans les chambres à coucher. Les radiateurs sont équipés de vannes thermostatiques et de connexions murales pour leur alimentation, sauf au droit des poutres ou des voiles en béton où elles proviennent du sol. Un programmeur horaire avec thermostat d'ambiance est placé dans le hall.

Un système de comptage de calories fonctionnant par intégration du débit entrant et de la différence de température d'entrée et la sortie de l'eau de chauffage est placé dans chaque appartement.

Pour des conditions extérieures de -8°C et 90% d'humidité relative, l'installation assurera les températures intérieures suivantes :

séjour – cuisine	22 °C
chambre – bureau	20 °C
salle de bains et de douches	24 °C

• Panneaux solaires

Des panneaux solaires d'une surface de $\pm 80 \text{ m}^2$ pour l'immeuble A et de $\pm 95 \text{ m}^2$ pour les immeubles B/C seront placés en toiture des différents bâtiments pour la production d'eau chaude de chauffage servant également à la préparation de l'eau chaude sanitaire.

- **Ventilation des appartements**

La ventilation dans les appartements est effectuée grâce à un groupe de ventilation mécanique double flux (groupe VMC) avec récupérateur de chaleur possédant un rendement minimum de 84% et équipé d'une batterie de chauffe à eau chaude.

Le renouvellement d'air dans les locaux est effectué via une extraction continue dans les locaux dits humides (salle de bain, salle de douche, cuisine, buanderie et WC) et une pulsion continue dans les locaux dits de vie (séjour, chambre(s), bureau).

L'air est extrait et pulsé via des bouches murales ou en plafond.

Les cuisines sont équipées d'une hotte individuelle motorisée à recirculation et filtres d'un débit maximum de $\pm 450 \text{ m}^3/\text{h}$, refoulant l'air via une gaine de ventilation collective.

La ventilation permanente ou régulée des locaux est impérative afin d'éviter tout risque de condensations ou de moisissures.

La prise d'air et le rejet d'air vicié se font via des conduits de ventilation générale placés dans les trémies.

L'Acquéreur veillera à ne placer qu'un séchoir de type « à condensation ».

3. Installation électrique

Les installations électriques répondent aux dernières prescriptions du règlement général des bâtisses pour les installations électriques. Avant mise en service, elles feront l'objet d'une réception par un organisme officiel agréé aux frais de l'entrepreneur.

La prise de terre est réalisée par une boucle de terre située en fond de fouille.

- **Alimentation électrique des appartements**

Chaque appartement dispose d'un compteur individuel. Les compteurs sont groupés par entités au niveau -1 dans les locaux communs « compteurs ». Ils sont placés et raccordés à la basse tension par la compagnie de distribution d'électricité.

Chaque compteur des appartements est relié au tableau divisionnaire de l'appartement.

A partir du tableau divisionnaire de l'appartement partent les diverses alimentations électriques.

Le câblage et les prises de courant sont encastrés.

Les points en attente pour les appareils d'éclairage sont équipés provisoirement de soquets et d'ampoule basse consommation de 15W. Les meubles de cuisine sont équipés d'appareils d'éclairage au-dessus du plan de travail.

Les terrasses sont équipées d'appliques murales ou au plafond.

Les interrupteurs et les prises de courant sont assortis et sont de type standard.

Le nombre et la disposition des équipements électriques sont répertoriés dans le tableau « Equipements électriques des appartements » en annexe 3.

Points d'alimentation pour l'éclairage et les prises de courant

Il est prévu par appartement :

- *Hall d'entrée et hall de nuit*

1, 2 ou 3 points lumineux au plafond en fonction de la longueur du couloir + 1 à chaque changement de direction, commandés par 2 ou 3 interrupteurs à 2 directions ou inverseur

Sonnerie avec vidéo-parlophone et ouvre-porte

1 prise de courant

1 détecteur de fumée

- *Living + salle à manger*

2 alimentations au plafond (1 au-dessus de la table de salon ; 1 au-dessus de la table de la salle à manger) commandées par 2 interrupteurs à 2 directions

4 prises de courant doubles

1 tubage + prise pour TV y compris plaque de propreté

1 tubage + prise pour téléphone y compris plaque de propreté

- *Cuisine* 1 alimentation au plafond commandée par 1 ou 2 interrupteurs à 1 ou 2 directions
1 ou 2 alimentations pour éclairage du plan de travail
2 prises de courant doubles
1 prise de courant simple
1 prise de courant pour le frigo
1 prise four
1 prise de courant pour le lave-vaisselle
1 prise de courant pour la hotte
1 boîte de raccordement pour la taque de cuisson
1 prise de courant pour un micro-onde éventuel
1 prise de courant pour un boiler électrique éventuel
- *Chambre à coucher principale*
1 alimentation au plafond commandée par 1 interrupteur à 1 direction
1 prise de courant simple à l'entrée de la pièce
2 prises de courant doubles de part et d'autre du lit (2 au total)
1 tubage + prise pour TV y compris plaque de propreté
1 tubage + prise pour téléphone y compris plaque de propreté
- *Chambre à coucher secondaire*
1 alimentation au plafond commandée par 1 interrupteur à 1 direction
1 prise de courant simple à l'entrée de la pièce
2 prises de courant doubles de part et d'autre du lit (2 au total)
1 tubage + prise pour téléphone y compris plaque de propreté
- *Bureau* 1 point d'alimentation au plafond avec interrupteur à une direction
1 prise de courant simple
2 prises de courant doubles
1 tubage + câblage + prise pour téléphone y compris plaque de propreté
- *Dressing* 1 alimentation au plafond commandée par 1 interrupteur à 1 direction
- *Débaras, buanderie*
1 alimentation au plafond commandée par 1 interrupteur à 1 direction
3 prises de courant simples (pour le lave-linge + séchoir à condensation + libre)
1 ensemble pour la télédistribution comprenant 1 boîtier de raccordement et 1 prise de courant
1 ensemble pour la téléphonie comprenant 1 boîtier de raccordement, 1 RJ45 par pièce équipée et 2 prises de courant
1 prise de courant pour la VMC
1 prise de courant pour le module de gestion du chauffage et de l'eau chaude sanitaire
1 tableau divisionnaire électrique
- *Salle de bains, salle de douche*
1 alimentation au plafond avec interrupteur à 1 direction
1 prise de courant double
1 alimentation pour applique(s) lavabo
- *WC* 1 alimentation au plafond avec interrupteur à 1 direction
- *Cave* 1 alimentation au plafond avec détecteur de présence
- *Eclairage terrasses/balcons*
1 point d'alimentation et le luminaire en applique sur la façade ou au plafond
- *Local terrasse*
1 alimentation au plafond avec interrupteur bipolaire à 1 direction
- Hall commun par noyau
chaque appartement a une sonnette palière.
- **Téléphonie, Télédistribution**
Le câblage téléphonique est réalisé depuis le local compteur (Belgacom/VOO) du -1 jusqu'au répartiteur de chaque appartement. Il est poursuivi vers les prises prévues dans les appartements.
Le réseau de télédistribution complet est réalisé depuis l'entrée en sous-sol (par la société distributrice) jusqu'au répartiteur prévu dans le local buanderie des appartements. Il est prolongé vers les prises TV dans les appartements. Il comprend les câbles coaxiaux.

- **Alarme**
L'installation d'un système d'alarme anti-intrusion dans les appartements fait partie du programme pour tous les appartements du rez-de-chaussée.
Si l'Acquéreur d'un appartement aux étages souhaite équiper son logement d'un dispositif de protection, l'Acquéreur aura la faculté de demander prix via le gestionnaire des Acquéreurs.
- **Vidéo-parlophonie et sonnette des appartements**
Chaque appartement est relié à un vidéo-parlophone situé au(x) entrée(s) de l'entité concernée.
Chaque appartement est équipé d'une sonnette placée au droit de la porte d'entrée de l'appartement.
- **Antenne parabolique**
Dans les appartements (en ce compris les balcons et les terrasses), aucun équipement spécifique n'est prévu ni autorisé pour les antennes paraboliques.

4. Raccordements

Les frais suivants avec les obligations imposées par les compagnies de distribution ne sont pas intégrés dans le programme des travaux et restent à la charge de l'Acquéreur :

Eau :	- les frais de compteurs, d'ouverture et d'abonnements communs + privatifs
Electricité :	- les frais de compteurs, d'ouverture et d'abonnements communs + privatifs
Gaz :	- les frais d'ouverture et d'abonnement communs
Téléphone :	- les frais d'abonnement
Télédistribution :	- les frais d'abonnement

5. Comptage des consommables et énergie

Un monitoring est prévu, afin de permettre à la SA Parc de l'Alliance et au syndic de l'immeuble de procéder au relevé de la consommation (eau, gaz, électricité) des différentes installations utilisées.

2.4 **Parachèvement et équipement technique des caves et parkings**

Le sol des parkings et des caves est en béton poli mécaniquement avec adjonction de quartz.

Les murs sont laissés bruts.

Les appareils destinés à l'éclairage des caves sont des luminaires apparents, équipé de détecteur de présence, le cas échéant hermétiques. Le câblage est apparent sur les maçonneries non plafonnées.

2.5 **Parties communes**

1. Halls

- **Hall d'entrée**

Le sol est revêtu d'un carrelage en grès cérame de teinte beige au choix de l'architecte, plinthes assorties.

Un paillason résistant et anti-dérapant est intégré dans le sol devant la porte.

Les seuils sont en pierre bleue adoucie.

Les murs et plafonds des sas d'entrée aux différentes entités reçoivent une peinture de finition au choix du Maître de l'Ouvrage.

Des appareils éclairent les halls d'entrée de l'immeuble. Le choix du type de luminaire est effectué par le Maître de l'Ouvrage et l'architecte.

- Halls communs au rez-de-chaussée et aux étages
Le sol est revêtu d'un carrelage en grès cérame de teinte beige, plinthes assorties.
Les plafonds et les murs des halls communs reçoivent une peinture de finition de ton blanc.

2. Menuiseries

Les portes d'entrée de chaque immeuble sont équipées d'une gâche électrique commandée par l'installation de vidéo-parlophonie.

Les portes résistantes au feu ont une âme composée de panneaux d'aggloméré pleins. Elles sont en général équipées de ferme-porte.

Les portes de cave sont composées d'une feuille de porte en panneaux d'aggloméré de bois percés de canaux tubulaires et recouverts de feuilles "hard-board" de ± 3 mm prépeints. Les couvre-chants sont en bois dur. Les chambranles et ébrasements sont en bois à peindre. Elles sont équipées de béquilles en forme de "L" en aluminium anodisé. Un cylindre de sécurité est prévu.

La fermeture des gaines techniques communes, accessibles via les halls communs, est réalisée en panneaux de bois MDF laqués.

3. Ascenseurs et escaliers de secours

Chaque entité est équipée d'un ascenseur électrique. Ils desservent tous les étages à partir des sous-sols jusqu'aux étages supérieurs. Ils ont chacun une charge utile de 630kg et une capacité de 8 personnes.

Les machineries sont intégrées dans les trémies. L'ascenseur du bâtiment C comporte un double accès.

Les cabines sont équipées de :

- portes automatiques en inox brossé
- panneaux stratifiés, miroir
- main courante en inox brossé
- sol identique au revêtement du hall ascenseur du rez-de-chaussée
- plafond en inox brossé, éclairage
- un tableau de commande

Les portes palières et les portes des cabines sont à ouverture automatique centrale.

Chaque ascenseur est muni d'un blower kit permettant de minimiser la perte de chaleur par infiltration et exfiltration d'air.

Les marches des escaliers de secours sont en béton lisse, finies avec nez antidérapant.

Les paliers de l'escalier de secours sont de type semi-industriel en béton lissé.

Les cages d'escalier sont équipées d'un éclairage et d'un éclairage de sécurité ainsi que de panneaux signalétiques, conformément à la réglementation en vigueur.

Les paliers d'étage sont équipés de luminaires décoratifs en applique murale ou au plafond, à lampe fluorescente compacte. Le choix du type de luminaires est fait par le Maître de l'Ouvrage et l'architecte.

Les murs des escaliers reçoivent un enduit projeté ou peinture structurée sur gros œuvre.

Les plafonds sont bruts et peints.

Les installations techniques dans ces escaliers – tuyauteries, câbleries et chemins de câbles, gainages et autres – sont réalisés « en apparent ».

Les garde-corps et mains courantes métalliques sont réalisés suivant le détail de l'Architecte.

4. Sous-sols

Toutes les parties en sous-sol peuvent subir le passage d'équipements ou de conduits communs ou privatifs, suivant les impératifs techniques du projet et la configuration des lieux.

- Rampes d'accès

Les rampes d'accès extérieures ainsi que la rampe d'accès intérieure dans le bâtiment A sont en béton armé brossé, apportant une adhérence optimale aux voitures. Ces rampes sont désolidarisées de la structure du bâtiment afin d'assurer un niveau de bruit de choc résiduel qui satisfait aux objectifs fixés par la norme belge NBN EN ISO 140-7. Pour plus de sécurité, elles sont équipées de caniveaux nécessaires à l'évacuation des eaux de pluie.

- Zone de parkings

Le sol est en béton poli mécaniquement avec adjonction de quartz.

L'accès aux parkings des sous-sols est équipé d'une porte sectionnelle. La commande d'ouverture de la porte de garage est activée par une télécommande et/ou une boîte à clef à l'extérieur. Les temporisations sont prévues. L'ouverture en sortie est activée par télécommande ou bouton poussoir à côté de la porte sectionnelle.

L'accès à la zone parking nécessite une clef ou une télécommande. Par contre, il sera toujours possible de sortir des parkings par la cage d'escalier ou par la rampe d'accès sans avoir à utiliser de clef (issue de secours).

Des ventilateurs à deux vitesses assurent l'évacuation de l'air vicié des parkings vers l'extérieur de l'immeuble.

Le fonctionnement normal à petite vitesse est permanent. Le fonctionnement à grande vitesse est commandé par un détecteur de CO.

Une grille dans les voiles en béton assure l'arrivée de l'air neuf.

La reprise des eaux éventuelles de percolation se fera via un caniveau, réalisé au pied des murs, et reliés au réseau d'égouttage.

Les murs des parkings sont laissés bruts.

- Local poubelles et locaux techniques du sous-sol

Le sol est en béton poli mécaniquement avec adjonction de quartz.

Dans les locaux poubelles, une grille foisonnante résistante au feu d'amenée d'air est prévue dans le bas des portes d'accès. Une mise en dépression mécanique de ces locaux est prévue. Elle est réalisée par une extraction mécanique indépendante de l'air vicié.

Les appareils destinés à l'éclairage des locaux communs (hormis les halls et les escaliers) sont des luminaires apparents, le cas échéant hermétiques. Ils sont équipés de lampes fluorescentes type T5.

L'éclairage de sécurité est assuré par des blocs autonomes équipés de batteries de secours.

Des détecteurs de mouvements sont prévus pour la commande temporisée de l'éclairage des halls d'entrée des entités, des cages d'escalier, des caves et des parkings.

Le tubage et les prises de courant sont apparents sur les maçonneries non plafonnées.

5. Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres sont placées à l'intérieur du bâtiment, dans le sas. Elles sont du type Notus de Bodart&Gonay, en acier électrozingué munies d'un portillon en acier inoxydable brossé. L'ensemble est intégré selon les détails à fournir par l'architecte.

6. Cabine HT



Une cabine de transformation équipée des protections haute tension, d'un ou de plusieurs transformateurs et du tableau de protection basse tension est installée au niveau -1 du bâtiment A. Cette cabine alimente les bâtiments de la première phase et éventuellement les futurs bâtiments prévus à proximité immédiate. L'équipement et l'entretien de cette cabine de transformation est à la charge de la compagnie distributrice d'électricité. Aucune clé de ce local ne sera remise à l'Acquéreur ni au syndic de l'immeuble.

7. Compteurs électriques communs

Les compteurs électriques pour les parties communes sont implantés dans le local technique commun de l'entité A, B et C. Ces compteurs comptabilisent l'alimentation de l'éclairage commun, des prises de courant des locaux communs, de l'installation vidéo-parlophonie, des ascenseurs et du système de ventilation et de désenfumage du parking du bâtiment A et du système de ventilation des parking B/C et des locaux communs du sous-sol -1 (pour les bâtiments A, B/C) et du sous-sol -2 (pour le bâtiment A).

8. Sprinklage

Local « Poubelles » : ce local est équipé d'un système de sprinklage dont la tuyauterie est maintenue sous pression d'eau.

9. Prises d'eau

- local poubelles : robinet de prise d'eau pour entretien,
- arrosage des jardins et des terrasses : cassolettes hors gel en façade rue et façades jardin,
- local entretien: robinet de prise d'eau pour entretien.

10. Postes de lutte contre l'incendie

Ces postes sont disposés aux niveaux du sous-sol, rez-de-chaussée, et à tous les étages de chaque entité, sur le palier ascenseur-escalier. Ils sont constitués d'une vanne hydrant avec demi-raccord pompier et d'un dévidoir dont la longueur de déroulement est de 30m.

11. Locaux techniques

Les immeubles disposent des locaux techniques suivants :

Pour A, B et C

Au Niveau -1 :

- Local « compteurs d'eau – compteur de gaz »
- Local « compteurs électricité », « Belgacom » et « Voo ».
- Local « syndic »
- Local « nettoyage »

Pour A et B/C

Au Niveau -1 :

- Local « poubelles »
- Local « chaufferie »

Pour A uniquement

Au Niveau -1 :

- Local « haute tension »

Au Niveau -2 :

- Local « groupe électrogène »

2.6 Aménagement des abords

Les 2 entrées de l'entité A sont directement accessibles à partir de l'Avenue du Portugal.

L'accès aux parkings (-1) se fera via le Boulevard de France.

L'accès aux parkings (-2) se fera via la rampe interne qui démarre au -1 dans le bâtiment A.

L'entrée du bâtiment B, ainsi que celle du bâtiment C sont situées Avenue de Tchèque.
L'accès aux parkings (-1) pour les 2 bâtiments se fait également via cette avenue.

Les appartements situés au rez-de-chaussée ont un jardin privatif en façade. Les terrasses de ces jardins sont revêtues de dalle de béton ou imitation pierre naturelle dans le bâtiment A. Chaque jardin privatif possède un espace de rangement accessible depuis l'extérieur. Il est intégré au bâtiment.

Les espaces extérieurs sont conçus par un architecte paysager dans l'esprit du site de « L'Alliance ». Ils sont de deux types :

- espaces extérieurs privatifs clôturés et accessibles depuis l'extérieur par un portillon d'accès nécessaire à l'entretien des espaces verts à jouissance privative;
- espaces extérieurs semi-privatifs accessibles par l'ensemble des occupants du bâtiment. Ces derniers en assument la gestion et l'entretien par le biais de la copropriété. Cet espace semi-privatif est agrémenté de chemin piétonnier se connectant au réseau de promenade public du parc de « L'Alliance ».

Un éclairage des abords est prévu du côté des accès rue ainsi que vers l'accès aux sous-sols.



3. CLAUSES GENERALES

3.1 Précisions

Le présent cahier des charges complète les indications des plans de vente fournis en format A3. Les cotes et surfaces sont données à titre indicatif.

En cas de contradiction entre les plans de vente et le présent cahier des charges, c'est ce dernier qui prime.

Les placards, le mobilier, les machines à laver et les séchoirs qui figurent sur ces plans de vente sont spécifiquement exclus du programme des travaux.

Les tentes solaires des terrasses ne sont pas prévues. Les propriétaires désireux d'en installer devront s'en tenir aux prescriptions de l'Acte de Base.

Les visiteurs, le futur propriétaire ou le propriétaire ne pourront avoir accès au chantier si ce n'est qu'en compagnie de l'agent immobilier, d'un délégué du Maître de l'Ouvrage ou de l'architecte et sur rendez-vous. Les visites de chantier ne pourront avoir lieu que lorsque les travaux de parachèvement de leur appartement seront en cours. Toutes les visites s'effectueront jusqu'à la réception provisoire à leurs risques et périls et sans qu'ils puissent exercer aucun recours contre le Vendeur, le Maître de l'Ouvrage, l'Architecte, l'Entrepreneur ou leurs assureurs respectifs en cas d'accident survenu au cours d'une visite.

Le Maître de l'Ouvrage se réserve le droit de remplacer les matériaux ou équipements prévus au présent descriptif par des matériaux ou équipements de qualité équivalente ou supérieure et ce, soit pour des raisons techniques ou des difficultés d'approvisionnement, soit en fonction du programme de décoration ou d'esthétique générale conçu par les architectes, auteurs de projet. Ces modifications peuvent également découler des nécessités économiques (absence de matériaux prévus sur le marché, retard dans les livraisons, etc.) ou suite à la faillite ou à la carence majeure de fournisseurs ou sous-traitants.

Le Maître de l'Ouvrage se réserve le droit d'adapter les plans pour des raisons techniques, pratiques ou esthétiques.

Le Maître de l'Ouvrage se réserve le droit de faire réaliser les travaux de finition des appartements non-vendus avant l'achèvement de l'immeuble avec des matériaux choisis par lui. Ces choix pourraient s'avérer différents de ceux prévus au cahier des charges et/ou des plans. L'Acquéreur de l'appartement concerné ne pourra, dans ce cas, se prévaloir de ces différences éventuelles pour réclamer une modification ou un dédommagement.

Si le présent document n'est pas celui signé par le vendeur et qui a été annexé aux documents de vente, il ne constitue qu'une version provisoire du cahier des charges Acquéreur et n'est transmis qu'à titre purement indicatif.

3.2 Réceptions

Les procédures de réception provisoire et définitive sont décrites à l'Acte de vente. L'acceptation de la réception provisoire par l'Acquéreur vaut agrégation des travaux, et exclura tous recours pour les vices apparents.

Aussi bien le transfert des garanties concernant l'appareillage électrique, l'électroménager, le sanitaire, le chauffage, ... que la remise du dossier As Built de l'appartement aura lieu à la réception provisoire du bien.

La garantie décennale de l'Entrepreneur et de l'Architecte envers le Maître de l'Ouvrage, telle que prévue aux Art. 1791 et 2270 du Code Civil, démarre pour l'Entrepreneur et/ou les sous-traitants le jour de la réception provisoire des parties communes.

3.3 Modifications

Des modifications peuvent être apportées par l'Acquéreur au présent Cahier des charges uniquement pour ce qui concerne les parachèvements des appartements. Par « parachèvement », il y a lieu de comprendre :

- appareils sanitaires
- meubles et appareils électroménagers de cuisine
- emplacement et nombre de prises et interrupteurs
- emplacement et nombre de points de téléphonie et internet
- installation de l'alarme
- radiateurs
- carrelage et faïences murales
- parquet
- portes

Les modifications envisageables seront précisées au cas par cas en fonction de l'état d'avancement du chantier des appartements au moment de l'achat ou au moment de la demande de modification. En effet, en fonction de l'avancement du chantier, certains changements peuvent ne plus être possibles.

Le suivi des modifications demandées par les Acquéreurs sera réalisé par l'architecte dans son rôle de gestionnaire des parachèvements et des modifications des Acquéreurs.

L'architecte-gestionnaire et l'Acquéreur auront plusieurs entretiens, lors desquels les demandes de changements et les choix des finitions seront discutés. D'expérience la moyenne s'élève à 2/3 entretiens afin de finaliser les décisions concernant les éventuels travaux modificatifs et les implications financières en rapport avec ceux-ci.

Pour favoriser le bon déroulement de la première réunion, l'Acquéreur aura visité les différentes salles d'expositions afin de faire ses choix, et ce de préférence dans l'ordre suivant:

- sanitaires,
- cuisines,
- carrelage,
- parquet.

Les choix des matériaux de parachèvement devront être effectués auprès des fournisseurs imposés par le Maître de l'Ouvrage.

Lors des visites aux salles d'expositions, l'Acquéreur recevra une offre reprenant ses choix.

Ces offres serviront de base à l'entretien entre l'Acquéreur et l'architecte-gestionnaire.

L'Architecte-gestionnaire établira les plans définitifs des appartements suivant les modifications souhaitées et acceptables s'il y a lieu. Le décompte éventuel des modifications sera établi par l'architecte-gestionnaire. Le Maître de l'Ouvrage se réserve le droit de proroger le délai d'exécution initialement prévu pour toute commande de travaux supplémentaire par l'Acquéreur.

L'architecte-gestionnaire en précisera les conséquences sur le délai de réalisation dans le document du décompte.

L'architecte-gestionnaire communiquera ces informations à l'Acquéreur qui dispose d'un délai de 10 jours calendrier pour les approuver.

Passé ce délai, le prix annoncé, la possibilité d'exécution ainsi que les conséquences sur le délai seront à revoir en fonction de l'avancement du chantier.

En fonction du type de modifications demandées, l'Architecte, les Ingénieurs (stabilité, technique, acoustique....) et le coordinateur sécurité et santé peuvent devoir être consultés. Les honoraires correspondant à ces prestations (80,00 €/heure) seront également portés en compte à l'Acquéreur.

Ces honoraires seront également dus si les travaux convenus ne sont finalement pas commandés.

Si le nombre prévu d'entretiens n'est pas suffisant ou si les plans sont modifiés, chaque heure de travail supplémentaire de l'architecte-gestionnaire est facturée à l'acheteur au prix forfaitaire de 70,00 €/heure (HTVA).

Les frais de gestion relatifs à ces modifications s'élèvent à 10% de leur coût total en prix absolu par poste (fournitures et main d'œuvre des modifications en plus et des modifications en moins comprises). Ils seront supportés par l'Acquéreur.

Au cas où la modification demandée concerne une importante suppression de prestations prévues au présent « cahier des charges », la valeur de cette suppression sera remboursée à l'Acquéreur à raison de 80% de son coût total. Si l'Acquéreur effectue un choix de matériaux de parachèvement chez les fournisseurs prévus dont le prix de vente public est inférieur aux budgets repris dans le présent cahier des charges, la différence entre ces deux montants sera ristournée à l'Acquéreur moins 20%. Les suppressions éventuelles sont soumises à l'accord du Maître de l'Ouvrage.

Le Maître de l'Ouvrage facturera un acompte de 50% sur le coût des modifications au moment de leur commande. Le solde sera facturé à la réception provisoire en même temps que les honoraires supplémentaires éventuels des Architectes, bureaux d'études et architecte-gestionnaire des parachèvements et des modifications. A défaut d'acompte, la totalité sera facturée à la réception provisoire.

Les modifications suivantes ne pourront pas être envisagées :

- un chauffage par le sol,
- un système d'aspirateur centralisé,
- un jacuzzi
- des robinets encastrés dans des murs porteurs
- des douches à « l'italienne »

La demande éventuelle pour des douchettes multi-jets peut être analysée si, à la date de la demande, l'avancement du chantier le permet. Mais, cette demande serait contraire à l'esprit durable du projet. En effet, le débit en eau, et donc la consommation en eau chaude des douchettes multi-jets est très importante.

Les éventuels changements aux raccordements sanitaires (aussi bien décharges qu'amenées d'eau) en fonction d'un déplacement ou d'un ajout d'un élément sanitaire (dans la salle de bains, dans la salle de douche, dans la cuisine) peuvent s'avérer impossibles ou extrêmement coûteux.

Si l'Acquéreur exécute lui-même ou donne l'ordre à toute entreprise d'exécuter des travaux ou emménage des appareils ou meubles quelconques sans l'accord écrit du Maître de l'Ouvrage, ceci sera considéré comme occupation des lieux et aura valeur de réception provisoire. Cette réception sera tacite et sans remarque. L'Acquéreur aura la garde de son bien dès ce moment également. En aucun cas il ne sera fait droit à réparation des dommages constatés aux menuiseries, appareils sanitaires, plafonnage, vitrerie, accessoires radiateurs, cuisine équipée et appareillage, tapis, peinture, parquets, etc. après l'exécution de travaux par l'Acquéreur ou par un tiers désigné par lui.

En raison des responsabilités de chacun, l'Acquéreur ne peut contracter en direct les sous-traitants de l'Entreprise Générale.

3.4 Charges respectives

Sont inclus dans le prix de vente stipulé :

1. la taxe communale de bâtisse,
2. les honoraires d'architecte, à l'exclusion de ceux relatifs aux modifications demandées par l'Acquéreur,
3. les honoraires de tous les bureaux d'études, à l'exclusion de ceux relatifs aux modifications demandées par l'Acquéreur,
4. l'honoraire de l'architecte-gestionnaire des parachèvements et des modifications pour autant que le nombre de réunions se limite à trois,
5. les frais de nettoyage de chantier avant réception,
6. les frais d'entretien des jardins privatifs et communs pendant deux années après la réception provisoire des communs.

L'Acquéreur supportera les frais complémentaires suivants :

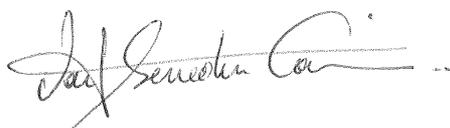
1. les frais, droits, honoraires et amendes éventuels relatifs au compromis de vente et à l'acte authentique de vente,
2. la taxe sur la valeur ajoutée due sur les factures de construction,
3. les frais relatifs aux travaux supplémentaires et/ou modificatifs réalisés à la demande de

- l'Acquéreur (en ce compris la TVA) aussi que les frais de gestion de 10% calculés conformément à ce qui est prévu à l'article 3.3 ci-avant.
4. les droits d'enregistrement ou la TVA sur les quotes-parts du terrain,
 5. les frais consécutifs aux nouvelles impositions légales non encore en vigueur au moment de la signature du compromis de vente,
 6. les impôts et taxes émis ou à émettre par la Commune, la Province, l'État ou tout Organisme Public sur les constructions à partir de la passation de l'acte authentique. Le précompte immobilier n'est cependant dû qu'à partir de la Réception provisoire,
 7. les frais de raccordements (eau, gaz, électricité, téléphone, TV, égouts) et de câblages suivant les indications de l'article ci-dessus 2.3-4,
 8. les assurances couvrant le contenu mobilier et les modifications (aux parties privatives) à partir de la date de la réception provisoire,
 9. la fourniture du matériel de nettoyage et d'entretien à charge de la copropriété,

3.5 Entretien

Le bâtiment sera utilisé et entretenu en bon père de famille. L'Acquéreur pourra trouver tous les renseignements nécessaires au sujet de la périodicité des entretiens dans le carnet d'entretien édité par le collège National des Experts Architectes de Belgique, la CNC (Confédération Nationale de la Construction), le Bureau SECO et le CSTC (Centre Scientifique et Technique de la Construction). Ce carnet est joint au dossier « As built » qui sera remis à l'Acquéreur le jour de la réception provisoire de son appartement.

De même, le dossier « As built » des parties communes sera transmis au syndic le jour de la réception provisoire des parties communes ou au plus tard endéans les 3 mois de cette réception.



Province du
Brabant wallon

Braine-l'Alleud, le 08.08.2014

COMMUNE
DE
BRAINE-L'ALLEUD



SERVICE DES TRAVAUX

CERTIFICAT VALANT AUTORISATION DE VENDRE

Le Collège communal de Braine-l'Alleud certifie que la s.a. PARC DE L'ALLIANCE de 1170 Bruxelles, titulaire du permis unique n° 2012/UN001 pour un bien sis au boulevard de France, avenue du Portugal et avenue de Tchèque, a déposé les garanties nécessaires en vue d'exécuter les travaux et les charges lui imposés.

Le présent certificat est délivré en application de l'article 95 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.

La Directrice générale,

A. CARLIER

Le Bourgmestre,

V. SCOURNEAU

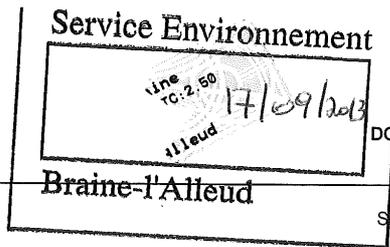
Chef de service : B.LACROIX

Personne de contact : Magali DURAND - Tél. : 02/386.05.09

Toute la correspondance doit être adressée à Monsieur le Bourgmestre - Maison communale - Grand-Place Baudouin 1^{er}, n° 3

140806-travaux-lodcat - PARC DE L'ALLIANCE - Bld France, av. Portugal & Tchèque - Transmis certificat autorisation de vendre - md Dact.
06/08/2014

PROVINCE DU BRABANT WALLON
ARRONDISSEMENT DE NIVELLES
COMMUNE DE BRAINE-L'ALLEUD



PERMIS UNIQUE
DOSSIER N°2012/UN001

DÉLIBÉRATION DU COLLÈGE COMMUNAL

SÉANCE DU 22/07/2013

Présents : M. V. SCOURNEAU, Bourgmestre-Président; M^{me} Ch. VERSMISSEN-SOLLIE (1^{er} Échevine),
M^{me} M.-A. HATERT-MARLOYE (3^e Échevine), M^{me} S. MARCOUX (4^e Échevine), M. W.DUTRY (5^e Échevin),
M. J.-M. WAUTIER (6^e Échevin) ;
M^{me} A. CARLIER, Secrétaire.

Absents : M^{me} V. DENIS-SIMON (2^e Échevine), M. O. PARVAIS (Président du C.P.A.S.), excusés.

LE COLLÈGE COMMUNAL

Vu la demande introduite en date du 20/01/2012 par laquelle la société anonyme « PARC DE L'ALLIANCE » dont le siège social est établi à 1170 Bruxelles, Boulevard du Souverain, 25, ci-après dénommée l'exploitant, sollicite un permis unique pour pouvoir construire et exploiter, avenue du Portugal et avenue de Tchéquie, 1 à 1420 BRAINE-L'ALLEUD sur un bien cadastré division 4, section D n°293 B 4 pie, trois immeubles résidentiels de 73 appartements et/ou professions libérales et/ou commerces au rez-de-chaussée, équipés de 2 chaudières alimentées au gaz de puissances thermiques respectives de 240 et 280 kW_{th}, deux parcs de stationnement de véhicules : sous le bâtiment A, 64 emplacements de parking sur 2 niveaux, sous les bâtiments B et C, 54 emplacements de parking sur un niveau, d'une cabine de transformation statique d'une capacité nominale de 630 kVA, d'un groupe électrogène d'une puissance de 100 kVA ; de plus, des travaux techniques aux abords des voiries et une modification du plan d'alignement de la zone d'aménagement communal concerté (Z.A.C.C.) du Parc de l'Alliance sont prévus ;

Vu le décret du 11/03/1999 relatif au permis d'environnement ;
Vu le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie ;
Vu la loi du 28/12/1964 relative à la lutte contre la pollution atmosphérique ;
Vu la loi du 12/07/1976 sur la conservation de la nature ;
Vu la loi du 18/07/1973 relative à la lutte contre le bruit ;
Vu le décret du 27/06/1996 relatif aux déchets ;
Vu le décret du 27/05/2004 relatif au Livre I^{er} du Code de l'Environnement ;
Vu le décret du 27/05/2004 relatif au Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau ;
Vu le décret du 05/12/2008 relatif à la gestion des sols ;
Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 04/07/2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées ;
Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 04/07/2002 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 11/03/1999 relatif au permis d'environnement ;
Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 04/07/2002 fixant les conditions générales d'exploitation des établissements visés par le décret du 11/03/1999 relatif au permis d'environnement ;
Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 03/03/2005 relatif au Livre II du Code de l'Environnement, contenant le Code de l'Eau ;
Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 17/03/2005 relatif au Livre I^{er} du Code de l'Environnement ;
Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 21/12/2006 déterminant les conditions intégrales relatives aux transformateurs statiques d'électricité d'une puissance nominale égale ou supérieure à 100 kVA et inférieure à 1.500 kVA ;
Vu l'arrêté royal du 17/05/2007 fixant les mesures en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion auxquelles les parkings fermés doivent satisfaire pour le stationnement des véhicules LPG ;
Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 27/05/2009 relatif à la gestion des sols ;
Vu le plan communal de mobilité approuvé par le Conseil communal en sa séance du 11/05/2009 ;
Vu le plan de secteur de Nivelles, approuvé le 01/12/1981 ;
Vu le Règlement Urbanistique et Environnemental dit « Parc de l'Alliance » (ci-après le « R.U.E. ») adopté par le Conseil communal le 28/09/2009 et approuvé par arrêté ministériel du 07/06/2011 ;
Vu le Schéma de Structure Communal adopté le 27/02/2012 et entré en vigueur le 04/08/2012 ;
Vu la zone de prévention éloignée du captage « VIVAQUA11-Puits 1 » définie par arrêté ministériel du 25/09/2002 (M.B. 24/10/2002) ;

Vu l'ensemble des pièces du dossier ;

Vu l'avis préalable de l'IBW du 16/01/2012 (avis favorable conditionné) ;

Vu l'avis du service de l'Archéologie en province du Brabant wallon du 27/01/2012 ;

Vu les avis de VIVAQUA des 28/02/2012 et 28/03/2012 ;

Vu l'enquête publique menée du 02/04/2012 au 16/04/2012 inclus conformément aux modalités prévues par les articles D.29-7 à D.29-19 et R.41-6 du livre 1er du Code de l'Environnement ;

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête duquel il ressort que le projet a soulevé plusieurs lettres de réclamations portant sur :
- les problèmes de circulation que va engendrer le projet ;
- l'augmentation de la population (diminution des places dans les écoles et les crèches) ;
- les problèmes d'inondation qui vont être accrus (évacuation des eaux, problèmes d'égout, terres agricoles rendues imperméables) ;

- les dates d'enquêtes et l'absence de réunion d'information ;
- le gabarit des bâtiments (hauteur exagérée / impact visuel) ;
- les projets d'avenir ;
- les fouilles archéologiques (terrain déclaré propre à la construction avant les fouilles) ;
- les déclarations du Bourgmestre (limiter le gabarit de nombreux immeubles en vue de préserver notre environnement/opposition aux projets qui veulent rompre l'équilibre des quartiers et maintien du caractère rural de la Commune ...)
- la dévalorisation des biens avoisinants ;
- la création d'un accès vers le quartier des « Berges du Ruisseau » ;
- la perte d'ensoleillement et vue directe des appartements sur les biens sis dans les « Berges du Ruisseau » ;

Vu les avis favorables conditionnés du service Incendie du 12/06/2012 pour l'implantation générale du site et pour les bâtiments A, B et C ;

Vu sa décision du 25/06/2012 décidant d'émettre un avis préalable favorable sur la demande et de proposer au Conseil communal d'approuver les plans techniques des voiries à créer ;

Vu la décision du Conseil communal du 17/12/2012 approuvant la modification du plan d'alignement et marquant son accord sur les plans techniques des travaux de voiries ;

Considérant que lesdites voiries feront partie intégrante du domaine public après exécution et réception ;

Considérant que la demande a été introduite **dans les formes prescrites** ;

Considérant que la demande de permis unique a été déposée à l'Administration communale le 20/01/2012, transmise par celle-ci au Fonctionnaire technique et au Fonctionnaire délégué par envoi postal du 20/01/2012 et enregistrée par les services du Fonctionnaire technique en date du 23/01/2012 ;

Considérant qu'à la demande du Fonctionnaire technique, le demandeur a déposé des compléments d'information à l'Administration communale le 24/02/2012, transmis par celle-ci au Fonctionnaire technique et au Fonctionnaire délégué par envoi postal du même jour et enregistrés par les services du Fonctionnaire technique en date du 27/02/2012 ;

Considérant que la demande a été jugée **complète et recevable** en date du 19/03/2012 par courrier commun du Fonctionnaire technique et du Fonctionnaire délégué et que notification en a été faite par ceux-ci à l'exploitant par lettre recommandée à la poste à cette date ;

Considérant qu'en application de l'article 92, § 5, du décret du 11/03/1999 relatif au permis d'environnement, une **prolongation** de délai de 30 jours a été notifiée à l'exploitant et à l'Administration communale par courrier commun du Fonctionnaire technique et du Fonctionnaire délégué en date du 29/05/2012 ;

Considérant qu'il résulte des éléments du dossier déposé par le demandeur et de l'instruction administrative que **la demande vise** à pouvoir construire et exploiter trois immeubles résidentiels de 73 appartements et/ou professions libérales et/ou commerces au rez-de-chaussée, équipés de 2 chaudières alimentées au gaz de puissances thermiques respectives de 240 et 280 kW_{th}, deux parcs de stationnement de véhicules : sous le bâtiment A, 64 emplacements, sous les bâtiments B et C, 54 emplacements, d'une cabine de transformation statique d'une capacité nominale de 630 kVA, d'un groupe électrogène d'une puissance de 100 kVA ; que de plus, des travaux techniques aux abords des voiries et une modification du plan d'alignement de la zone d'aménagement communal concerté (Z.A.C.C.) du Parc de l'Alliance sont prévus ;

Considérant que les installations et/ou activités concernées sont classées comme suit par l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002, arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées :

N° 40.30.04.01, Classe 3 :

Installation de chauffage de bâtiment qui comporte au moins une chaudière ou un générateur à air pulsé alimenté en combustible solide, liquide en ce compris le gaz de pétrole liquéfié injecté à l'état liquide, ou en combustible gazeux, d'une puissance calorifique supérieure ou égale à 100 kW et inférieure à 2 MW ;

N° 63.21.01.01.02, Classe 2 :

Deux parcs de stationnement de véhicules autres que ceux visés à la rubrique 50.10 - Local d'une capacité de 51 à 750 véhicules automobiles ;

N° 40.10.01.01., Classe 3 :

Production d'électricité : transformateur statique relié à une installation électrique d'une puissance nominale égale ou supérieure à 100 kVA et inférieure à 1.500 kVA ;

N° 40.10.01.03.01., Classe 3 :

Centrale thermique et autres installations de combustion pour la production d'électricité dont la puissance installée est égale ou supérieure à 0.1MW thermique

Considérant que la demande, dont le formulaire fait office de notice **d'évaluation des incidences sur l'environnement**, doit permettre d'identifier, décrire et évaluer de manière appropriée les effets directs et indirects, à court et moyen terme, de l'implantation et de la mise en œuvre du projet sur l'homme, la faune, la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que les interactions entre ces facteurs ;

Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du livre Ier du Code de l'environnement :

- A l'examen du dossier de demande, les nuisances les plus significatives portent sur le risque de pollution des eaux de surface et souterraines, la pollution atmosphérique, le risque d'incendie et le bruit ;
- Au vu du descriptif des activités, dépôts et installations et des mesures prises par l'exploitant ou prévues dans son projet, l'ensemble de ces incidences ne doit pas être considéré comme ayant un impact notable. En effet, ces nuisances sont probables ou occasionnelles mais sont maîtrisables ; la production de déchets est tout à fait contrôlable ;
- En ce qui concerne les autres compartiments de l'environnement, le projet engendre des nuisances pouvant être qualifiées de nulles ou mineures ;
- D'autre part, il n'y a pas lieu de craindre d'effets cumulatifs avec des projets voisins de même nature ;
- La notice d'évaluation des incidences, les plans et les autres documents constitutifs du dossier synthétisaient suffisamment les principaux paramètres écologiques du projet sur l'environnement. La population intéressée a pu dès lors recevoir l'information qu'elle était en droit d'attendre et l'autorité appelée à statuer a été suffisamment éclairée sur les incidences possibles du projet sur l'environnement ;
- Le projet ne devait donc pas être soumis à évaluation complète des incidences et une étude d'incidences sur l'environnement n'était donc pas nécessaire ;

Considérant que les **avis du service Incendie** du 12/06/2012 relatifs à l'implantation générale du site et aux immeubles A, B et C sont favorables sous condition ; que la mention « plans modifiés » reprise dans l'objet des avis concernant les immeubles A, B et C constitue manifestement une erreur matérielle étant donné que des plans modificatifs n'ont pas été déposés ;

Considérant que le projet implique l'ouverture de nouvelles voies de communication ainsi que la modification du plan d'alignement de la Z.A.C.C. du Parc de l'Alliance ;

Vu sa décision du 25/06/2012 émettant un avis préalable favorable et proposant au Conseil communal d'approuver les plans techniques des voiries à créer ;

Considérant que par décision du 17/12/2012, le Conseil communal a, conformément aux articles 129bis et 129ter du C.W.A.T.U.P.E., approuvé la **modification du plan d'alignement** et marqué son accord sur les **plans techniques des travaux de voirie** ;

Considérant que lesdites voiries feront partie du domaine public après exécution ;

Considérant que cette décision a été affichée entre le 15 et le 25/01/2013 conformément à l'article L1133-1 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation ;

Considérant que la décision précitée du 17/12/2012 est devenue définitive le 11/02/2013, aucun recours n'ayant été exercé auprès du Gouvernement conformément à l'article 129bis du C.W.A.T.U.P.E. ;

Considérant que la décision précitée du 17/12/2012 a été transmise aux Fonctionnaires technique et délégué par courriers recommandés des 16/01/2013 et 29/03/2013 ; que cette décision est libellée comme suit :

« *Considérant que le projet est entouré d'une part de lotissements comprenant des habitations unifamiliales et d'autre part de la zone d'activité économique mixte comprenant des bâtiments de bureaux (...) et juste à côté le cinéma «IMAGIBRAINE» ;*

« *Considérant qu'un argument en défaveur du projet est le problème des nuisances sonores liées au cinéma, au futur RER et aux aménagements routiers (aux heures de pointe) ;*

« *Vu néanmoins la conclusion du R.U.E. de laquelle il ressort :*

- *que les affectations envisagées (logements ...) sont compatibles avec l'environnement proche, constitué à la fois d'habitat et d'activités économiques et de loisirs*
- *qu'un développement commercial serait un atout pour le quartier, pour autant qu'il n'hypothèque pas le commerce du centre-ville et le développement autour de la gare de Braine-l'Alleud*
- *que la mise en œuvre d'un quartier de cette importance ne doit pas négliger les espaces et équipements communautaires locaux, qui peuvent prendre place au sein des quartiers d'habitat (...) » ; » ;*

Considérant qu'après examen approfondi du dossier de la demande, il apparaît que le demandeur a examiné l'éventuelle problématique du bruit et que les nuisances sonores ne constituent pas un problème pour le projet ; que d'une part, les installations prévues dans les bâtiments ne sont pas bruyantes pour l'environnement et sont donc compatibles avec l'environnement des quartiers résidentiels existants ; que d'autre part, le demandeur a veillé à être conforme au point 1.9.3 du RUE lequel indique qu'il faut « *assurer une isolation acoustique performante pour les nouveaux bâtiments, particulièrement ceux localisés le long de la nouvelle route* » (voirie R.E.R. – contournement Sud) ; que le demandeur a veillé à être conforme au R.U.E. et donc à assurer une isolation acoustique performante pour les nouveaux bâtiments en se conformant à la norme NBN-501-400-1 ; que les précautions nécessaires ont été prises par le demandeur pour que les futurs habitants du projet ne souffrent pas d'éventuels problèmes de bruit ;

Considérant l'absence de notification, dans les délais prescrits, du **rapport de synthèse** des Fonctionnaires technique et délégué ;

Considérant la situation du bien en zone d'aménagement communal concerté (Z.A.C.C.) selon le **plan de secteur** de Nivelles ;

Considérant qu'il existe pour la partie du territoire où se situe le bien un Règlement urbanistique et environnemental (R.U.E.) dit « Parc de l'Alliance » adopté par le Conseil communal en sa séance du 28/09/2009 et approuvé par arrêté ministériel du 07/06/2011, qui situe le bien en zone de « logements collectifs » ;

Considérant que la demande est conforme à la destination de la zone ;

Considérant que le projet s'intègre au contexte urbanistique et au paysage ;

Considérant que le projet tombe sous l'application du Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (ci-après les « P.M.R. ») (art. 414 et suiv. du C.W.A.T.U.P.E.) ;

Considérant qu'il ressort du procès-verbal de clôture d'enquête publique que le projet a soulevé plusieurs lettres de réclamations portant sur :

- les problèmes de circulation que va engendrer le projet ;
- l'augmentation de la population (diminution des places dans les écoles et les crèches) ;
- les problèmes d'inondation qui vont être accrus (évacuation des eaux, problèmes d'égout, terres agricoles rendues imperméables) ;
- les dates d'enquêtes et l'absence de réunion d'information ;
- le gabarit des bâtiments (hauteur exagérée / impact visuel) ;
- les projets d'avenir ;
- les fouilles archéologiques (terrain déclaré propre à la construction avant les fouilles) ;
- les déclarations du Bourgmestre (limiter le gabarit de nombreux immeubles en vue de préserver notre environnement/opposition aux projets qui veulent rompre l'équilibre des quartiers et maintien du caractère rural de la Commune ...) ;
- la dévalorisation des biens avoisinants ;
- la création d'un accès vers le quartier des « Berges du Ruisseau » ;
- la perte d'ensoleillement et vue directe des appartements sur les biens sis dans les « Berges du Ruisseau » ;

Considérant qu'il existe un Plan communal de mobilité, approuvé par le Conseil communal en sa séance du 11/05/2009, qui inclut le R.U.E. portant sur le Parc de l'Alliance ; que le projet est conforme au Plan communal de mobilité ; que le projet se trouve à proximité du futur arrêté R.E.R. ;

Considérant que l'augmentation de la population et les aspects démographiques ont été étudiés dans le RUE qui valide l'urbanisation de la Z.A.C.C. ; que le projet n'impliquera pas une augmentation de la population préjudiciable ; considérant qu'il n'y aura pas moins de places dans les écoles et les crèches mais peut-être plus de demandes ; que le projet présente toutefois un ensemble varié en typologies d'appartements ; que ces logements attireront aussi bien des personnes seules que des familles, aussi bien des personnes âgées que des jeunes ; que le site multifonctionnel du Parc de l'Alliance compte une crèche ;

Considérant qu'un bassin d'orage est en cours de réalisation ; que ce bassin fera partie du domaine public après exécution et réception ; que l'aménagement paysager de ce bassin formera un élément important dans le maillage vert, bleu et public de la Commune et de la Z.A.C.C. comme prévu au R.U.E. ; que celui-ci fait d'ailleurs l'objet d'un permis technique délivré au demandeur (réf. 2010/PT001) ; que celui-ci a fait l'objet d'une note de calcul hydraulique pour l'ensemble du terrain de logements collectifs ; que ce bassin répond aux soucis d'éventuelles inondations au moment de fortes pluies ; considérant que le projet prévoit un réseau séparatif ; qu'une construction réalisée sur un terrain vague entraîne inévitablement une imperméabilité de fait au niveau de la surface au sol bâtie ; considérant que le demandeur a pris cet aspect en considération aussi bien pour les abords et voiries (surface importante engazonnée, dolomie et autres) que pour les bâtiments (toitures vertes) ; considérant toutefois que le demandeur devra se conformer à l'avis de l'IBW et de VIVAQUA qui impose une imperméabilisation renforcée des surfaces du projet ;

Considérant que l'enquête a été réalisée conformément aux dispositions du livre 1er du Code de l'environnement, à savoir que dès réception du courrier émanant de la Région wallonne et déclarant complet le dossier, l'enquête (d'une durée de 15 jours) doit être annoncée dans les 5 jours qui suivent la réception dudit courrier ; que cet avis doit également être affiché minimum 5 jours avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci ; que 6 affiches ont été placées le 26/03/2012 et que l'enquête publique a eu lieu du 02/04/2012 au 16/04/2012 inclus ;

Considérant qu'un courrier a été envoyé, dans un rayon de 50 m autour du projet, en date du 23/03/2012 aux habitants et propriétaires (que, de ce fait, ce rayon ne comprend pas les habitants des « Berges du Ruisseau ») ;

Considérant que la procédure d'enquête, dans le cadre des permis d'environnement et unique, ne prévoit pas de réunion d'information en présence de l'architecte et/ou du demandeur ; que l'enquête publique a été réalisée conformément aux règles applicables ;

Considérant que les gabarits correspondent aux prescriptions du R.U.E. ; que pour l'évaluation des gabarits, il faut faire la distinction entre le nombre de niveaux et le nombre d'étages ; que le schéma d'aménagement du R.U.E. reprend un plan et une légende ; que le plan du schéma d'aménagement détermine le nombre d'étages et que la légende du schéma d'aménagement y ajoute le niveau du rez et le niveau de toiture ; que le gabarit des bâtiments est maîtrisé de manière à constituer un ensemble bâti homogène et cohérent ; que les bâtiments de typologies diverses garantissent une diversité ; que les bâtiments gardent une harmonie d'ensemble ;

Considérant que localement la variation d'un niveau par rapport aux gabarits définis par le schéma d'aménagement du RUE est possible et est prévue dans les choix architecturaux du R.U.E. ; que le bâtiment C présente partiellement 1 niveau de plus que le schéma d'aménagement et que le bâtiment A présente partiellement 1 niveau de moins que le schéma d'aménagement ; que ces différences de niveau sont maîtrisées de manière à constituer un ensemble homogène ;

Considérant que la réclamation portant sur un étouffement accru des lotissements des « Berges du Ruisseau », du fait combiné des gabarits et du changement du plan d'alignement, n'est pas fondée ; que ladite modification de plan d'alignement sert à préciser la limite exacte entre l'espace public à céder à la Commune et le terrain privé du demandeur ; que par ailleurs, le permis voirie ainsi que le plan d'alignement modificatif ont fait objet d'un permis « voiries » approuvé par décision du Conseil

communal du 17/12/2012 devenue définitive en date du 11/02/2013 ; qu'au vu de la distance entre les maisons des lotissements des « Berges du Ruisseau » et les bâtiments visés par la demande, il n'y a pas d'indication d'étouffement ;

Considérant que la réclamation portant sur « les projets d'avenir » n'est pas clairement formulée (s'agit-il de projets similaires dans la Commune, de projets futurs du demandeur, ou de projets de la Commune même ?) ; que vu son libellé obscur, il n'y a pas lieu d'en tenir compte ; qu'il convient néanmoins de rappeler que chaque « projet » futur devra, le cas échéant, faire l'objet d'un permis, dont la demande sera examinée minutieusement par les autorités compétentes, conformément aux procédures applicables ; que le R.U.E. prévoit un potentiel de 700 à 1.400 logements sur l'ensemble des zones « logements collectifs » et « mixtes » du R.U.E. ;

Considérant qu'en avril 2012, une évaluation archéologique (et non une fouille) a été menée par le S.P.W. – Service de l'Archéologie sur la parcelle concernée ; que cette évaluation avait pour but de déterminer l'existence ou non de vestiges archéologiques de nature anthropique et/ou naturelle ; que cette opération s'est clôturée le 18 avril 2012 et que le S.P.W. n'a pas jugé opportun d'approfondir les recherches ; que cette évaluation archéologique n'empêchait nullement la poursuite du traitement du dossier ; que le demandeur n'a pas l'obligation de faire réaliser une évaluation archéologique sur la parcelle concernée par une demande de permis unique, préalablement à l'introduction de la demande ;

Considérant que le projet de 73 logements avec les gabarits proposés ne rompra pas l'équilibre du quartier du Parc de L'Alliance ; qu'une couronne verte dense existe entre le quartier « Berges du Ruisseau » et le Parc de L'Alliance ; que le R.U.E. impose des gabarits plus bas dans les zones à proximité des quartiers environnants ; que l'actuelle demande concerne la zone comportant les gabarits les plus élevés du RUE ;

Considérant que la demande prévoit la création d'espaces publics de qualité, de dégagements entre les nouvelles habitations, de placettes, de cheminements, de zones vertes et de voiries ; que ces espaces sont capables de créer des liens piétonniers et cyclables entre les quartiers tant nouveaux qu'anciens ; que les abords privatifs des bâtiments sont traités en cohérence avec l'aménagement des espaces publics ;

Considérant que la mise en œuvre de la Z.A.C.C. tel que prévue dans le R.U.E. va dans le sens d'un accroissement de la densité par rapport à la densité du bâti environnant ; qu'un des objectifs généraux d'aménagement du R.U.E. est de densifier le logement autour du futur point d'arrêt R.E.R. « Braine L'Alliance » ;

Considérant que les parkings privatifs sont organisés en sous-sol ; et qu'ainsi les nuisances visuelles et environnementales sont évitées ;

Considérant que l'argumentation concernant la moins-value des propriétés contiguës ne peut être prise en considération dans le cadre de l'examen d'une demande de permis unique étant donné qu'elle ne relève ni des préoccupations de la police de l'aménagement du territoire, ni de celles de la police de l'environnement ; qu'en tout état de cause, il n'est nullement établi que le projet pourrait avoir comme conséquence une dévalorisation des biens voisins ; qu'en outre, il faut rappeler que la demande concerne un projet de logements, qu'il ne s'agit pas d'une demande « sensible » comme une discothèque, une usine ou une éolienne ;

Considérant qu'on peut présager d'une mixité sociale comparable à celle des lotissements environnants ; que la demande concerne un ensemble de qualité offrant des espaces publics de qualité qui profiteront également aux quartiers environnants ;

Considérant qu'à l'heure actuelle, il n'y a pas de connexion directe entre les lotissements « Berges du Ruisseau » et le « Parc de L'Alliance » à l'exception de chemins de terre dans la couronne verte existante ; que le projet ne prévoit pas d'accès carrossable via les « Berges du Ruisseau » ; qu'un passage piétonnier est prévu des lotissements des « Berges du Ruisseau » vers le nouvel ensemble ; que ce piétonnier est également relié au piétonnier existant dans la couronne verte ;

Considérant que le projet est séparé des lotissements « Berges du Ruisseau » par une couronne verte existante plantée par le demandeur ; que cette couronne verte est large de plus de 20 mètres et dense ; que l'intimité des habitations existantes est ainsi préservée ; que le projet se trouve à plus de 50 m des habitations sises aux « Berges du Ruisseau » ; que de ce fait, les nouveaux bâtiments ne créeront pas, vu la distance, de perte d'ensoleillement pour les habitations sises aux « Berges du Ruisseau », et ne créeront pas de vues directes ou indirectes sur ces biens ;

Considérant que le strict respect des conditions générales, sectorielles et intégrales en vigueur et des conditions particulières énumérées ci-après est de nature à réduire dans une mesure suffisante les inconvénients pouvant résulter de l'exploitation des immeubles ;

Considérant qu'en ce qui concerne les inconvénients non visés par le décret du 11/03/1999 relatif au permis d'environnement, il y a lieu d'observer que la permission administrative accordée dans le cadre dudit décret est indépendante des autorisations spéciales éventuellement requises en vertu d'autres obligations légales ou réglementaires et du respect des règlements généraux et communaux en vigueur ;

A R R Ê T E :

Article 1er. La construction et l'exploitation de l'établissement décrit ci-après, et établi conformément au(x) plan(s) annexé(s) au présent arrêté, sont autorisées moyennant le respect des prescriptions légales et réglementaires en vigueur et des conditions d'exploitation précisées dans le présent arrêté.

Article 2. L'objet de l'autorisation est la construction et l'exploitation :

- d'un ensemble de trois immeubles résidentiels de 73 appartements et/ou professions libérales et/ou commerces au rez-de-chaussée ;

39

- de 2 chaudières alimentées au gaz de puissances thermiques respectives de 240 et 280 kW_{th} ;
- de deux parcs de stationnement de véhicules : sous le bâtiment A, 64 emplacements de parking sur deux niveaux, sous les bâtiments B et C, 54 emplacements de parking sur un niveau ;
- d'une cabine de transformation statique d'une capacité nominale de 630 kVA ;
- d'un groupe électrogène d'une puissance de 100 kVA.

Article 3. Les conditions applicables à l'établissement sont les suivantes :

1. Les dispositions de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 fixant les conditions générales d'exploitation des établissements visés par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement;
2. Les prescriptions non abrogées du Règlement Général pour la Protection du Travail ;
3. Les dispositions du Règlement Général sur les installations électriques rendues obligatoires dans les établissements dangereux, insalubres ou incommodes par l'arrêté royal du 2 septembre 1981 ;
4. Les dispositions de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 décembre 2006 déterminant les conditions intégrales relatives aux transformateurs statiques d'électricité d'une puissance nominale égale ou supérieure à 100 kVA et inférieure à 1.500 kVA ;

Article 4. Les conditions particulières applicables à l'établissement sont les suivantes :

1. Les exigences du Service Régional d'Intervention en son rapport référencé ;
2. Les conditions d'exploitations particulières aux garages d'automobiles (annexe 5).
3. Les mesures de protection particulières mentionnées dans l'avis de VIVAQUA du 28 mars 2012 (annexe X).
4. les exigences du Service Incendie (avis du 12/06/2012).

Article 5. L'exploitant est tenu :

- 1° de prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter, réduire ou remédier aux dangers, nuisances et inconvénients de l'établissement ;
- 2° de signaler immédiatement à l'autorité compétente tout cas d'accident ou d'incident de nature à porter préjudice aux intérêts visés à l'article 2 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;
- 3° de fournir toute l'assistance nécessaire pour permettre aux fonctionnaires et agents compétents de mener à bien leur actions visées à l'article 61, §1^{er}, 3^{ième}, 4^{ième} et 5^{ième}, du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;
- 4° de conserver, sur les lieux même de l'établissement ou à tout endroit convenu avec l'autorité compétente, l'ensemble des permis ou déclarations en vigueur, toutes décisions prescrivant des conditions complémentaires d'exploitation, ainsi que le registre des modifications intervenues et la liste des incidents et accidents visés au 2° ;
- 5° de conserver également sur les mêmes lieux, tous les rapports, certificats et procès-verbaux émanant d'organismes de contrôle, de visiteurs ou d'experts, et ayant trait à la sécurité ou la salubrité publique ;
- 6° d'informer l'autorité compétente et le fonctionnaire technique de toute cessation d'activité au moins 10 jours avant cette opération sauf cas de force majeure ;

Article 6. L'exploitant devra également :

1. veiller à ce que les bétonnières et véhicules de chantier ne puissent être nettoyés sur la voie publique afin de ne pas obstruer les avaloirs de la voirie qui doivent être maintenus en parfait état de propreté pendant toute la durée des travaux ;
2. tenir compte que tout déplacement de conduites, câbles, poteaux, etc... se fera aux frais exclusifs du demandeur, à moins d'apporter la preuve qu'ils se trouvent en domaine privé ;
3. lorsqu'il s'agit d'immeubles à appartements, le titulaire devra fournir, avant la demande d'implantation du bâtiment, au Service de la Population (Rue Cloquet 60) un croquis reprenant les numéros de boîtes postales correspondant aux différents appartements ;
4. prendre à sa charge tous les frais d'équipement que ORES (électricité – gaz – télédistribution), l'I.E.C.B.W/ SWDE (eau) et Belgacom (téléphonie) jugeront nécessaires à la réalisation du projet ;
5. se conformer aux articles 414 à 416 du C.W.A.T.U.P.E. en ce qui concerne l'accessibilité des bâtiments pour les personnes à mobilité réduite;
6. placer dans le terrain privé une citerne à eau de pluie d'au moins 3.000 litres raccordée à au moins 1 robinet commun par bâtiment;
7. veiller à stocker les terres de déblais nécessaires pour la réalisation des phases ultérieures de manière à ne pas perturber l'environnement des lieux. Il transmettra préalablement un plan à l'autorité compétente ;
8. En ce qui concerne les travaux techniques:

Article 1.- Le demandeur cédera gratuitement à la Commune, quitte et libre de toutes charges, d'une part l'assiette des voiries ainsi que les équipements, et d'autre part les zones d'intérêt public

Article 2.- Aménagement des zones d'intérêt public à céder.

Les zones d'intérêt public à céder seront aménagées et équipées aux frais du demandeur, conformément aux plans techniques annexés au présent permis;

Article 3.- Le demandeur devra se conformer aux plans annexés à la présente demande, approuvés par le Conseil communal du 17/12/2012;

Article 4.- Les honoraires relatifs à l'examen du projet d'égouttage par un bureau spécialisé, désigné à cet effet par l'Administration communale, s'élèvent à 0,75 % du devis estimatif de ces travaux, à condition de fournir tous les renseignements et documents prévus à l'annexe faisant partie de la présente décision. Dans le cas contraire, ces honoraires s'élèvent à 1,50 % du devis estimatif précité. Le demandeur est tenu de provisionner la Commune du montant qui lui sera réclamé sur base de l'un ou l'autre pourcentage suivant le cas, à la première demande du Collège communal, et en tout cas, au plus tard dans les quinze jours de l'approbation du projet des travaux par le Collège communal ;

Article 5 -

a) Les travaux d'équipement et/ou de renforcement du réseau d'eau potable dans les voiries créées et/ou élargies dans le cadre du présent permis sont à charge du demandeur et seront réalisés par l'I.E.C.B.W. suivant plans et devis dressés par elle, après leur approbation par le Collège communal

Il en sera de même si un renforcement du réseau existant s'avère indispensable afin de pouvoir alimenter le projet

L'I.E.C.B.W. déterminera les travaux à réaliser tant le long des nouvelles voiries que le long des voiries existantes en vue de la distribution d'eau ;

Le demandeur remettra à l'I.E.C.B.W. une copie du plan approuvé d'aménagement des voiries ainsi qu'une copie du permis L'I.E.C.B.W. établira le projet des installations, les plans d'exécution, le cahier des charges et le devis ;

La propriété pleine et exclusive des installations est acquise de plein droit au fur et à mesure de l'exécution, à la Commune ;
Le demandeur supportera tous les frais entraînés par le déplacement, le renforcement ou la modification des installations qu'il solliciterait dans l'avenir

b) Le demandeur prendra à sa charge le paiement de la redevance conduite-mère éventuelle se rapportant au terrain bâti

c) Protection contre les hydrocarbures et/ou les eaux usées

1) Eaux usées

a) Les immeubles seront raccordés à l'égout public. Les eaux usées et de ruissellement seront traitées suivant la réglementation en vigueur au moment de la construction des immeubles ;

b) Pour les immeubles qu'il n'est pas possible de raccorder aux égouts, les eaux usées et de ruissellement seront traitées suivant la réglementation en vigueur au moment de la construction des immeubles ;

2) Dépôt d'hydrocarbure liquide à la pression atmosphérique

Aucun réservoir ne pourra être enfoui en pleine terre ;

En cas d'installation d'appareils de chauffage au mazout, il y a obligation de placer le réservoir, sans minimum de quantité, soit dans une des caves de l'immeuble non munie d'un sterfput, rendue étanche et construite de telle façon qu'elle puisse contenir, en cas de fuite, le volume total de mazout entreposé, soit dans une chambre étanche et visitable conforme aux prescriptions du Règlement Général pour la Protection de l'Environnement. De plus, des dispositions pratiques permanentes seront prises pour éviter toute pénétration d'hydrocarbure dans le sol, notamment lors des manœuvres de remplissage et de vidange du réservoir et, d'une manière générale, lors de toute manipulation de carburant. Un dispositif de prévention de débordement sera placé sur chaque réservoir. Il est au surplus bien entendu que l'aménagement des installations projetées se fera aux frais et risques du demandeur et que le respect des conditions susvisées par ce dernier ou par ses ayants droit ou cause, ne dégagera en rien leurs responsabilités en cas d'accidents aux installations de captage ou de pollution des eaux captées ;

Le dépôt sera mis hors service et vidé de son contenu sans délai s'il s'avérait être cause de pollution des

eaux ;

3) Parkings

Les aires seront bétonnées et rendues parfaitement étanches à toute pénétration de substances liquides dans le sol ;

4) Le bénéficiaire de l'autorisation aura l'obligation d'entretien et de contrôle de l'installation. Il permettra au personnel de l'I.E.C.B.W. et/ou de la S.W.D.E. de procéder à des vérifications relatives à l'application des mesures de protection ci-dessus ;

Article 6.- Les travaux d'équipement et/ou de renforcement des installations existantes en matière de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public dans les voiries créées et/ou élargies dans le cadre du permis du présent permis sont à charge du demandeur et seront réalisés par l'Association Intercommunale ORES suivant plans et devis dressés par elle, après leur approbation par le Collège communal. Les câbles de distribution et d'éclairage public seront placés en souterrain ;
Il en sera de même si un renforcement du réseau existant s'avère indispensable afin de pouvoir alimenter le bâti ;
L'Association Intercommunale ORES déterminera les travaux à réaliser tant le long des nouvelles voiries que le long des voiries existantes en vue de la distribution de l'électricité ;

Le demandeur remettra à l'Association Intercommunale ORES trois copies du plan approuvé d'aménagement des voiries ainsi qu'une copie du présent permis ;

L'Association Intercommunale ORES établira le projet des installations, tant haute que basse tension et d'éclairage public, les plans d'exécution, le cahier des charges et le devis.

Le demandeur supportera tous les frais entraînés par le déplacement, le renforcement ou la modification des installations qu'il solliciterait dans l'avenir ;

Les installations d'éclairage public devront répondre aux normes ci-après :

- le niveau d'éclairage des installations d'éclairage public devra répondre aux normes en vigueur ;
- la hauteur des points lumineux et les inter-distances entre poteaux seront déterminés suivant le type de constructions tout en étant implanté d'une part en domaine public et d'autre part soit au droit des mitoyennetés, soit de façon à tenir compte des zones de bâtisses ;

- les armatures proposées devront être agréées par le Collège communal ;

La propriété pleine et exclusive des installations est acquise de plein droit au fur et à mesure de l'exécution, à l'Association Intercommunale ORES, à l'exception des installations d'éclairage public qui sont acquises de plein droit à la Commune ;

Article 7.- Les travaux d'établissement de toutes les installations nécessaires en vue d'assurer la distribution FM-TV sont à charge du demandeur et seront réalisés par l'Association Intercommunale NEWICO ;

L'Association Intercommunale NEWICO déterminera les travaux à réaliser tant le long des nouvelles voiries que le long des voiries existantes en vue de la distribution FM-TV ;

Le demandeur remettra à l'Association Intercommunale NEWICO trois copies du plan approuvé d'aménagement des voiries ainsi qu'une copie du présent permis ;

L'Association Intercommunale NEWICO établira le projet des installations tant du réseau primaire que des réseaux secondaires et de distribution, les plans d'exécution, le cahier des charges et le devis ;

Le demandeur supportera tous les frais entraînés par le déplacement, le renforcement ou la modification des installations qu'il solliciterait à l'avenir ;

La propriété pleine et exclusive des installations est cédée par le lotisseur de plein droit au fur et à mesure de l'exécution ;

Article 8.- Les travaux d'équipement et/ou de renforcement des canalisations de gaz dans les voiries créées et/ou élargies dans le cadre du permis sont à charge du demandeur et seront réalisés par l'Association Intercommunale FLUXIS suivant plans, devis et conditions arrêtés par elle après leur approbation par le Collège communal. Le demandeur remettra à l'Association Intercommunale FLUXIS les documents déterminés aux articles 12 et 13 afin de procéder comme les autres intercommunales ;
L'Association Intercommunale FLUXIS les travaux à réaliser tant le long des nouvelles voiries que le long des voiries existantes en vue de la distribution du gaz ;

Article 9.- Les travaux d'établissement de toutes les installations nécessaires en vue d'assurer le réseau de téléphone sont à charge du demandeur et seront réalisés par BELGACOM qui déterminera les travaux à réaliser tant le long de la nouvelle voirie que le long des voiries existantes. Le lotisseur remettra à BELGACOM trois copies du plan approuvé d'aménagement de la

voirie ainsi qu'une copie du présent permis. BELGACOM établira le projet des installations, les plans d'exécution, le cahier des charges et le devis. Les emplacements et/ou terrains nécessaires à l'établissement des équipements seront cédés gratuitement par le demandeur. Le demandeur supportera tous les frais entraînés par le déplacement, le renforcement ou la modification des installations qu'il solliciterait à l'avenir ;

La propriété pleine et exclusive des installations est cédée par le demandeur de plein droit au fur et à mesure de l'exécution ;

Article 10.- Les conduites et câbles d'utilité publique seront installés de part et d'autre des voiries en un chantier unique après concertation entre les diverses sociétés intéressées ;

Article 11.- L'équipement voirie mis à charge du demandeur sera réalisé conformément aux dispositions ci-après :

a) largeur de la chaussée et des trottoirs ;

Les largeurs des voiries entre alignements seront celles reprises aux plans techniques annexes du présent permis ;

b) données techniques minimales suivantes

1) Dispositions générales à tous travaux d'équipement :

- Cahier des charges régissant les travaux d'infrastructure et de superstructure des voiries, de l'évacuation des eaux de ruissellement et usées ainsi que des plantations et ensemencement dressé en référence aux cahiers des charges type 300 de la Région wallonne ou R.W. 99 de la Région wallonne ;

- métré conforme aux cahiers des charges dont question ci-avant ;

- devis estimatif conforme aux cahiers des charges dont question ci-avant ;

- plans terrier, profils en long et en travers, profils types ouvrages d'art et de détail ;

- tuyaux de raccordements d'attente en diamètre 150 de couleur brun/orange pour les eaux usées et diamètre 200 de couleur gris pour les eaux pluviales. Chaque raccordement comportera un regard avec couvercle situé dans le trottoir

2) Egouttage des eaux usées et de ruissellement :

- Le réseau d'égouttage sera dédoublé afin de respecter les prescrits de l'arrêté du 22 mai 2003 du Gouvernement wallon relatif au règlement général d'assainissement des eaux urbaines et résiduelles (RGA) ; la pièce de piquage du tuyau dans le collecteur sera enrobée de béton et enduite de deux couches de coaltar ; les maçonneries en contact avec les terres : deux couches de mortier de ciment (épaisseur 2 cm) + 2 couches de coaltar ou goudron chaud ;

3) Réseaux divers :

Les réseaux d'égout, d'eau, d'électricité domestique, d'éclairage public, de télédistribution et de téléphone seront dédoublés dans toutes les voiries, sauf dérogation accordée par le Collège communal ;

4) Signalisation routière :

La signalisation routière tant intérieure qu'extérieure au projet sera placée par et aux frais du demandeur conformément à la législation en vigueur suivant plan général à soumettre pour approbation au service de la Police communale ;

Le matériel à mettre en œuvre devra être conforme aux cahiers des charges type 300 de la Région wallonne ou RW 99 de la Région wallonne ;

5) Zones à destination publique : voir article 2 ci-avant ;

Article 12.- Le demandeur devra fournir, à la réception provisoire des travaux, un plan « As Built » des travaux de voirie et des impétrants sur un support informatique en un des formats standard du marché et plus particulièrement en DXF, DGN ou DWG ;

Article 13.- Indication du nom des voiries :

Le demandeur pourvoira à l'indication du nom des voiries. Le matériel à mettre en œuvre devra être agréé par le Collège communal et mis en place avant la réception provisoire prévue ci-après et dont l'implantation sera fixée par la Police ;

Article 14.- La soumission retenue par le demandeur pour l'exécution des voiries doit être soumise à l'approbation du Collège communal et il appartiendra au demandeur d'aviser ce dernier au moins quinze jours d'avance de la date présumée du commencement des travaux ;

Article 15.- Tous les travaux d'équipement du projet voyer seront surveillés par le préposé désigné à cet effet par le Collège communal. Et les frais de surveillance sont à charge du demandeur ;

Article 16.-

a) Le demandeur informera le Collège, par lettre recommandée à la poste, de l'achèvement des travaux voyers ;

b) Dans les trente jours de calendrier qui suivent le jour de la réception de la lettre dont question au paragraphe a) ci-avant, il est dressé un procès-verbal de réception provisoire des travaux ou un procès-verbal de refus de les recevoir. Dès qu'il aura été satisfait aux remarques et manquements repris dans le procès-verbal de refus de recevoir, le demandeur en informera le Collège par lettre recommandée à la poste et il sera à nouveau procédé comme dit ci-avant ;

c) La réception définitive se tiendra à la première demande du demandeur mais au plus tôt deux ans après la date reprise dans le procès-verbal de réception provisoire ;

Article 17.- Le chantier de la construction des immeubles ne pourra débuter qu'après la réception visée à l'article 16 ci-avant ;

Article 18.- Le demandeur présentera à la Commune, une attestation d'une banque agréée d'où il ressort que cette banque se porte garante envers la Commune pour le paiement de tous les débours généralement quelconques découlant des travaux à exécuter, frais généraux compris et qui incombent au demandeur ainsi que leur exécution dans un délai déterminé

Le montant à garantir est fixé provisoirement au montant de la soumission agréée des travaux de voirie et d'égouts augmenté des frais généraux (honoraires, traitements, laboratoires, etc.) et des frais d'équipement basés sur les devis remis par les différentes régies, le tout majoré de 15 % pour couverture des hausses de prix et imprévus

La garantie bancaire couvrant lesdits travaux pourra être libérée au fur et à mesure des paiements effectués. Toutefois, la somme libérée ne pourra pas dépasser 90 % du montant global de la garantie, les 10 % restant ne pouvant être libérés qu'après leur réception définitive

Article 19.-

Le demandeur assurant la construction des immeubles, il sera tenu d'équiper les trottoirs selon les normes fixées à l'article 11 ;

Au cas où les constructions ne sont pas terminées à la réception définitive, le demandeur procédera à un nivellement de l'ensemble des trottoirs restants et à la pose d'une couche de dolomie stabilisée de 5 cm d'épaisseur et versera en caisse communale le coût de la réalisation des trottoirs non réalisés, et ce aux prix unitaires repris au bordereau ci-après

BORDEREAU

Poste n°	Réf soumission	Libellé	Unité	Prix unitaire
1	8	Déblais généraux - nature du terrain : meuble - destination : évacuation	M³	24,30 €
2	Moyenne 17-18	Fondation en béton maigre - type : I - épaisseur : 15 cm	M²	12,16 €
3	Somme 21 et 33	Bordures en béton y compris fondation en béton maigre de 10 cm - mode d'exécution : préfabriquées - type : I D - forme : droite	M²	19,27 €
4	28	Pavés en béton : - origine : - dimensions : 220/110/80 - teintes : grise - appareillage : en ligne à joints contrariés	M²	26,33 €
5	29	Carreaux de béton 300 x 300 - épaisseur : 50 mm - teinte : grise - type de pose : A - appareillage : à joints contrariés - contrebutage : cordeau de mortier de ciment	M²	26,58 €
6	35	Fourniture et pose de dolomie 0/15 stabilisée à 150 kg sur 0,11 m d'épaisseur y compris compactage	M²	11,07 €
7	36	Mise à niveau de C V (sup. à 0,30 m)	P	152,25 €
8	37	Mise à niveau de repères et bouches à clé (max. 0,30 m)	P	44,17 €

Ces prix sont soumis à une révision contractuelle ci-après, à partir de la date d'adjudication du 14/11/2002 ;

$p = P (e * s/S + b2 * k2/K2 + c)$;

$e = 4,40$;

$b2 = 0,40$;

$c = 0,20$;

p représente le montant de la révision ;

P représente le montant établi sur le bas des prix repris ci-avant

S représente la moyenne des salaires des ouvriers, spécialisés et manœuvres, fixe par la commission paritaire nationale de l'industrie de la construction, majores du pourcentage global des charges sociales et assurances, tel qu'il est admis par le Ministère des Communications et de l'Infrastructure, 10 jours avant la date du 14.11.2002 ;

s représente la même moyenne à la date initiale de la période concernée ;

$K2$ est l'indice établi mensuellement par le Ministère des Communications et de l'Infrastructure calculée sur la base des matériaux et des matières premières utilisées pour la construction des routes en béton ;

$k2$ se rapporte au mois du calendrier qui précède le 14.11.2002 ;

Article 20.- Le demandeur devra supporter et financer tous les frais inhérents à la réalisation des travaux voyers, à savoir :

- 1°) l'élaboration des documents et l'exécution des travaux et équipements prescrits dans la présente délibération ;
- 2°) l'exécution, en un tout indivisible et dans les conditions fixées, de l'aménagement et de l'équipement de voiries nouvelles ou à aménager ;
- 3°) la maîtrise, la direction, le contrôle et la réception des travaux et des équipements visés au 2°) ci-dessus ;
- 4°) l'entretien en parfait état de tous les équipements y compris ceux qui sont devenus de plein droit propriété des sociétés installatrices ou de la Commune, plantations comprises, jusqu'à la reprise des ouvrages ;
- 5°) la rémunération y compris la part patronale des charges sociales du préposé communal à la surveillance des travaux. Ces frais sont fixés comme suit :

- travaux de réalisation entre 0 et 247.893,52 €. hors TVA : 1,75 % ;
- travaux de réalisation entre 247.893,52 € et 495.787,05 €. hors TVA : 1,50 % ;
- travaux de réalisation au-delà de 495.787,05 €. hors TVA : 1 % ;

6°) les frais de consommation d'énergie électrique occasionnés par l'éclairage public et les éventuels appareils de signalisation lumineuse ainsi que les frais d'entretien de ces équipements depuis leur mise en service jusqu'à la reprise des ouvrages ;

7°) la rédaction du projet d'acte relatif aux cessions dont question ci-avant, les frais d'acte, de plan, d'enregistrement, de transcription et tous autres frais généralement quelconques, relatifs au transfert de propriété ;

8°) la fourniture des plans et autres documents nécessaires en fonction des dispositions du présent arrêté ;

Article 21.- Par reprise des ouvrages, il faut entendre la cession à la Commune de la propriété des terrains et des équipements imposés et la fin de leur entretien par le demandeur ;

Article 22.- Cette reprise ne peut intervenir avant la réception définitive dont question à l'article 16 c) et pour autant que le demandeur ait satisfait à toutes les obligations qui lui sont imposées par le présent arrêté ;

Article 23.- La demande de reprise des ouvrages est adressée par le demandeur au Collège communal par lettre recommandée à la poste accompagnée :

- 1°) de sa déclaration de vouloir céder gratuitement à la Commune la propriété des terrains et des équipements visés à l'article 6 dans les conditions y mentionnées ;
- 2°) d'un exemplaire du procès-verbal de réception définitive visé à l'article 22 c) ;
- 3°) du projet d'acte de cession dont question à l'article 28-7°) ;
- 4°) du certificat de liberté hypothécaire du bien ou du certificat de radiation de(s) l'hypothèque(s) suivant le cas ;
- 5°) d'une attestation de l'I.E.C.B.W., des Associations Intercommunales ORES, NEWICO, FLUXIS et BELGACOM d'avoir satisfait aux obligations imposées par le présent arrêté ainsi que toutes obligations spéciales à leur égard ;

Article 24.- La reprise des ouvrages est effective à la date de la délivrance d'un certificat par lequel le Collège communal reconnaît que le demandeur a satisfait à toutes ses obligations. Tout refus du Collège communal de délivrer ce certificat doit être motivé. A défaut, pour le Collège communal, soit de notifier son refus, soit de délivrer le certificat prescrit par lettre recommandée dans les trente jours de la réception de la demande formulée par le demandeur, ce dernier est censé l'avoir obtenu ;

Article 25.- L'acte authentique de reprise des ouvrages devra intervenir au plus tard à l'expiration d'un délai d'un an à dater de la réception des documents visés à l'article 23 ;

Le non-respect par la Commune de ce délai entraînera pour celle-ci la prise en charge de tous les frais supplémentaires que ce retard pourrait entraîner; il en sera de même pour le demandeur si ce retard lui est imputable ;

Article 26.- Le Collège communal peut décider que la Commune se substitue au demandeur pour l'exécution ou l'achèvement aux frais de celui-ci, des travaux prescrits ;

- 1°) si les travaux ne sont pas entamés dans les six mois, non compris les intempéries ou cas de force majeure, de l'approbation par le Collège communal de la soumission retenue par le demandeur ;
- 2°) si les travaux sont arrêtés depuis plus de six mois, non compris les intempéries et cas de force majeure ;
- 3°) si le délai d'achèvement qui sera déterminé en fonction des dispositions de l'article 16 est dépassé de plus de douze mois, non compris les intempéries et cas de force majeure ;
- 4°) s'il n'est pas remédié aux manquements constatés lors de la visite des lieux visés à l'article 16 dans les trois mois, non compris les intempéries et cas de force majeure, de leur consignation au procès-verbal contradictoire dont il est question audit article. La décision de substitution doit être motivée; elle est notifiée au demandeur et à l'organisme financier intéressé dont question à l'article 18, par lettre recommandée à la poste;

Article 27.- Les documents joints à la demande de permis unique font l'objet de documents annexes au présent arrêté; ils seront revêtus de la mention en faisant foi ;

Article 7. Le présent permis est accordé pour un terme de 20 ans en ce qu'il tient lieu de permis d'environnement et pour une durée illimitée en ce qu'il tient lieu de permis d'urbanisme.

Article 8. Le présent permis est exécutoire selon les dispositions de l'article 46 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement.

Article 9. Le présent permis est périmé si les travaux n'ont pas été entamés de manière significative dans les trois ans à compter du jour où le permis devient exécutoire conformément à l'article 46.

Article 10. L'exploitant est tenu de notifier à l'autorité compétente son intention de céder l'exploitation de son établissement, en tout ou en partie, à une tierce personne. Le cessionnaire est tenu de signer conjointement la notification, en confirmant par écrit avoir pris connaissance du permis, de poursuivre la même activité et d'accepter les conditions fixées dans le présent permis.

Article 11. Sans préjudice des poursuites pouvant être exercées en vertu du Code pénal, les contraventions au présent arrêté seront constatées et punies conformément à la partie VIII – Recherche, constatations, poursuite, répression et mesures de réparation des infractions en matière d'environnement - des dispositions décrétales et réglementaires du Livre 1er du Code de l'Environnement en tant qu'il tient lieu de permis d'environnement et conformément au titre VI du livre 1^{er} du CWATUPE en tant qu'il tient lieu de permis d'urbanisme. En outre, le présent permis ne préjudicie pas aux droits des tiers.

Article 12. Un recours auprès du Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial est ouvert à toute personne physique ou morale justifiant d'un intérêt, ainsi qu'au fonctionnaire technique et au fonctionnaire délégué.

Sous peine d'irrecevabilité, le recours doit être adressé par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception ou remis contre récépissé au fonctionnaire technique compétent sur recours (Ministère de la Région wallonne c/o Direction générale des Ressources naturelles et de l'Environnement, avenue Prince de Liège, 15 à 5100 NAMUR) dans un délai de vingt jours :

- 1° à dater de la réception de la décision pour le demandeur, le fonctionnaire technique et le fonctionnaire délégué ;
- 2° à dater du premier jour de l'affichage de la décision pour les personnes non visées au 1°. Si la décision est affichée dans plusieurs communes, le délai est prolongé jusqu'au vingtième jour suivant le premier jour de l'affichage dans la commune qui y a procédé la dernière, ou jusqu'au trentième jour en cas de permis unique.

Le recours n'est pas suspensif de la décision attaquée, sauf s'il est introduit par le fonctionnaire technique ou le fonctionnaire délégué.

Le recours est introduit selon les dispositions de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, et, notamment, en utilisant exclusivement le formulaire repris à l'annexe XI de l'arrêté précité.

Un droit de dossier de 25,00 euros est à verser sur le compte 091-2150215-45 de la Division de la Prévention et des Autorisations, avenue Prince de Liège, 15 à 5100 NAMUR (Jambes).

Article 13. Dans les 10 jours de la prise de décision, celle-ci est portée à la connaissance du public, par voie d'affichage d'un avis.

Le contenu de cet avis et les modalités de l'affichage sont définis par l'article 38 du décret. La durée de cet affichage est d'au moins dix jours.

Article 14. La décision est notifiée :

1. En expédition conforme et par envoi recommandé :
 - au Fonctionnaire technique du Ministère de la Région wallonne - Direction générale des Ressources naturelles et de l'Environnement - Division de la Prévention et des Autorisations - Direction de Charleroi - Rue de l'Écluse n° 22 à 6000 CHARLEROI
 - au Fonctionnaire délégué du Ministère de la Région wallonne - Direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine - Services extérieurs - Direction de Wavre, Rue de Nivelles n° 88 à 1300 WAVRE.
 - à la société anonyme « PARC DE L'ALLIANCE » dont le siège social est établi à 1170 Bruxelles, Boulevard du Souverain, 25
2. En copie libre et par pli ordinaire :
 - au CONSEIL COMMUNAL DE BRAINE L'ALLEUD, Grand Place Baudouin 1er n° 3 à 1420 BRAINE-L'ALLEUD ;
 - à la Direction générale de l'Aménagement du territoire, du Logement et du Patrimoine – Division de l'Aménagement et de l'Urbanisme - DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT OPÉRATIONNEL, Rue des Brigades d'Irlande n° 1 à 5100 JAMBES ;
 - au SERVICE RÉGIONAL D'INTERVENTION BRAINE-L'ALLEUD, chaussée de Mont-St-Jean n° 120 à 1420 BRAINE-L'ALLEUD ;
 - à la Direction générale des Ressources naturelles et de l'Environnement – Division de la Police de l'Environnement – Services extérieurs – Direction de Charleroi, Rue de l'Écluse n° 22 à 6000 CHARLEROI.
 - aux intercommunales concernées (I.E.C.B.W., ORES, NEWICO, BELGACOM et FLUXIS)

PAR LE COLLÈGE :

La Secrétaire,
(s) A. CARLIER

Pour extrait certifié conforme, le 1^{er} août 2013.
La Secrétaire communale,

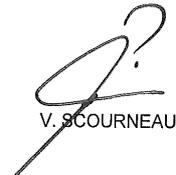


A. CARLIER

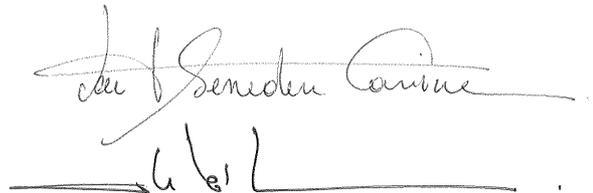


Le Président,
(s) V. SCOURNEAU

Le Bourgmestre,



V. SCOURNEAU



NOTE TECHNIQUE ET DESCRIPTIVE POUR ACTE DE BASE

L'an deux mille quatorze, le 31 mars.

Je soussignée,

Sophie BEINE, Géomètre-Expert, légalement admise et assermentée en cette qualité près le Tribunal de Première Instance séant à Huy, inscrite au Conseil fédéral des Géomètres-Experts sous le numéro GEO 040811, attachée et faisant élection de domicile au siège de la société civile sous forme de sprl De Ceuster & Associés, Géomètres-Experts, Rue de la Gare, 13a à 1420 Braine-l'Alleud.

Agissant à la requête de :

PARC DE L'ALLIANCE S.A.
Boulevard du Souverain, 25
1170 Bruxelles

Déclare avoir procédé à la détermination des quotes-parts en dix-millièmes des parties communes afférentes aux parties privatives d'un immeuble sis à :

BRAINE-L'ALLEUD
AVENUE DU PORTUGAL, 1-3

* * *

A. Caractéristiques du bien

Immeuble à construire cadastré sous la commune de Braine-l'Alleud - 4^{ème} Division - Section D - Parcelle n° 293 B⁴/ptie.

Superficie cadastrale : 21a. 81ca.

Il est situé en léger recul de l'Avenue du Portugal.

Il est composé de deux sous-sols, rez-de-chaussée et 6 étages.

Il est à usage d'habitation (ou commerce au rez-de-chaussée ou profession libérale).

B. Plan de division

L'expert a établi ses plans et rapport sur base des plans dressés par le bureau d'études CERAU - Avenue des Courses, 20 bte 15 - 1050 Bruxelles (Plans d'étude du 19/02/2014 - PU du 22/07/2013).

C. Division

La présente division a été effectuée en 131 lots privatifs avec parties communes dont les descriptions suivent.

D. Description des parties privatives

Les parties privatives, telles que reprises au plan sous diverses teintes, sont constituées :

- au 2^{ème} sous-sol :
 - de 33 emplacements de parking (P32 à P63) dont deux emplacements doubles (P55/56 et P57/58) et deux emplacements PMR (P34 et P47) ;
 - de 2 emplacements moto (M4 et M5) ;
- au 1^{er} sous-sol :
 - de 31 emplacements de parking (P1 à P31) dont deux emplacements PMR (P3 et P19) ;
 - de 3 emplacements moto (M1 à M3) ;
 - de 31 caves (C1 à C31)
- au rez-de-chaussée :
 - de l'appartement A0 comprenant hall d'entrée - W.-C. - buanderie - chambre 1 donnant sur terrasse - salle de bains - séjour/cuisine donnant sur terrasse - armoire terrasse ;
 - de l'appartement B0 comprenant hall d'entrée - W.-C. - buanderie - séjour/cuisine donnant sur terrasse et jardin - hall de nuit - chambre 1 (donnant sur jardin) avec salle de bains - chambre 2 donnant sur jardin - salle de douche - armoire terrasse ;
 - de l'appartement C0 comprenant hall d'entrée - séjour/cuisine donnant sur terrasse et jardin - hall de nuit - W.-C. - buanderie - chambres 1 et 2 donnant sur terrasse - salle de bains - armoire terrasse ;
 - de l'appartement D0 comprenant hall d'entrée - W.-C. - séjour/cuisine donnant sur terrasse et jardin - buanderie - chambre 1 donnant sur terrasse avec salle de bains avec W.-C. - chambres 2 et 3 donnant sur terrasse - salle de douche - armoire terrasse ;
 - de l'appartement E0 comprenant hall d'entrée - séjour/cuisine donnant sur terrasse et jardin - hall de nuit - W.-C. - buanderie - chambre 1 (donnant sur terrasse) avec salle de douche - chambre 2 donnant sur terrasse - salle de bains - armoire terrasse ;

- au 1^{er} étage :
 - de l'appartement A1 comprenant hall d'entrée - W.-C. - buanderie - chambres 1 et 2 - salle de bains - séjour/cuisine donnant sur balcon - armoire terrasse ;
 - de l'appartement B1 comprenant hall d'entrée - W.-C. - buanderie - séjour/cuisine donnant sur balcon - hall de nuit - chambre 1 avec salle de bains - chambres 2 et 3 - salle de douche - armoire terrasse ;
 - de l'appartement C1 comprenant hall d'entrée - séjour/cuisine donnant sur balcon - hall de nuit - W.-C. - buanderie - chambres 1 et 2 - salle de bains ;
 - de l'appartement D1 comprenant hall d'entrée - W.-C. - séjour/cuisine donnant sur balcon - hall de nuit - W.-C. - buanderie - chambres 1 et 2 - salle de bains ;
 - de l'appartement E1 comprenant hall d'entrée - séjour avec coin bureau et cuisine donnant sur balcon - hall de nuit - W.-C. - buanderie - chambre 1 avec salle de bains avec W.-C. - chambre 2 avec salle de douche ;
 - de l'appartement F1 comprenant hall d'entrée - W.-C. - séjour/cuisine donnant sur balcon - buanderie - chambre 1 avec salle de bains ;
- au 2^{ème} étage :
 - de l'appartement A2 comprenant hall d'entrée - W.-C. - buanderie - chambres 1 et 2 - salle de bains - séjour/cuisine donnant sur balcon - armoire terrasse ;
 - de l'appartement B2 comprenant hall d'entrée - W.-C. - buanderie - séjour/cuisine donnant sur balcon - hall de nuit - chambre 1 avec salle de bains - chambres 2 et 3 - salle de douche - armoire terrasse ;
 - de l'appartement C2 comprenant hall d'entrée - séjour/cuisine donnant sur balcon - hall de nuit - W.-C. - buanderie - chambres 1 et 2 - salle de bains ;
 - de l'appartement D2 comprenant hall d'entrée - W.-C. - séjour/cuisine donnant sur balcon - hall de nuit - W.-C. - buanderie - chambres 1 et 2 - salle de bains ;
 - de l'appartement E2 comprenant hall d'entrée - séjour avec coin bureau et cuisine donnant sur balcon - hall de nuit - W.-C. - buanderie - chambre 1 avec salle de bains avec W.-C. - chambre 2 avec salle de douche ;
 - de l'appartement F2 comprenant hall d'entrée - W.-C. - séjour/cuisine donnant sur balcon - buanderie - chambre 1 avec salle de bains ;
- au 3^{ème} étage :
 - de l'appartement A3 comprenant hall d'entrée - W.-C. - séjour/cuisine donnant sur balcon - hall de nuit - chambre 1 avec salle de douche avec W.-C. - chambres 2 et 3 - salle de bains avec W.-C. - buanderie - armoire terrasse ;
 - de l'appartement B3 comprenant hall d'entrée - W.-C. - buanderie - séjour/cuisine donnant sur balcon - hall de nuit - chambre 1 (donnant sur balcon) avec salle de bains avec W.-C. - chambres 2, 3 et 4 - salle de douche donnant sur balcon - armoire terrasse ;
 - de l'appartement D3 comprenant hall d'entrée - W.-C. - séjour/cuisine donnant sur balcon - hall de nuit - W.-C. - buanderie - chambres 1 et 2 - salle de bains ;
 - de l'appartement E3 comprenant hall d'entrée - séjour avec coin bureau et cuisine donnant sur balcon - hall de nuit - W.-C. - buanderie - chambre 1 avec salle de bains avec W.-C. - chambre 2 avec salle de douche ;
 - de l'appartement F3 comprenant hall d'entrée - W.-C. - séjour/cuisine donnant sur balcon - buanderie - chambre 1 avec salle de bains ;
- au 4^{ème} étage :
 - de l'appartement A4 comprenant hall d'entrée - W.-C. - séjour/cuisine donnant sur balcon - hall de nuit - chambre 1 avec salle de douche avec W.-C. - chambres 2 et 3 - salle de bains - buanderie - armoire terrasse ;
 - de l'appartement B4 comprenant hall d'entrée - W.-C. - buanderie - séjour/cuisine donnant sur balcon - hall de nuit - chambre 1 (donnant sur balcon) avec salle de bains avec W.-C. - chambres 2, 3 et 4 - salle de douche donnant sur balcon - armoire terrasse ;
 - de l'appartement D4 comprenant hall d'entrée - W.-C. - séjour/cuisine donnant sur balcon - buanderie - chambre 1 avec salle de bains avec W.-C. - chambres 2 et 3 donnant sur balcon - salle de douche ;
 - de l'appartement E4 comprenant hall d'entrée - séjour avec coin bureau et cuisine donnant sur balcon - hall de nuit - W.-C. - local VMC - buanderie - chambre 1 avec salle de douche - chambres 2 et 3 - salle de bains avec W.-C. ;

- au 5^{ème} étage :
 - de l'appartement A5 comprenant hall d'entrée - W.-C. - buanderie - chambres 1 et 2 - salle de bains - séjour/cuisine donnant sur balcon - armoire terrasse ;
 - de l'appartement B5 comprenant hall d'entrée - W.-C. - buanderie - séjour/cuisine donnant sur balcon - hall de nuit - chambre 1 avec salle de bains avec W.-C. - chambres 2 et 3 - salle de douche - armoire terrasse ;
 - de l'appartement C5 comprenant hall d'entrée - séjour/cuisine donnant sur balcon - hall de nuit - W.-C. - buanderie - chambre 1 avec salle de bains avec W.-C. - chambres 2 et 3 - salle de douche ;
 - du penthouse D5 comprenant hall d'entrée - W.-C. - séjour/cuisine donnant sur terrasse - chambre 1 donnant sur terrasse avec salle de bains avec W.-C. - hall de nuit - chambre 2 donnant sur terrasse - chambre 3 - salle de douche - buanderie ;
- au 6^{ème} étage :
 - du penthouse A6 comprenant hall d'entrée - buanderie - séjour/salle à manger/cuisine donnant sur terrasse - rangement - chambre 4 donnant sur terrasse avec salle de bains avec W.-C. - W.-C. - chambres 2 et 3 donnant sur terrasse - salle de douche - chambre 1 donnant sur terrasse avec salle de bains avec W.-C. - armoire terrasse ;
- de manière générale : le plancher, les cloisons intérieures avec leurs portes, les châssis de fenêtres, les portes palières, toutes canalisations intérieures des parties privées, les installations sanitaires particulières; les conduits de cheminée pour autant que ces conduits soient à l'usage exclusif de l'appartement dont ils dépendent; les installations de chauffage central/individuel et la distribution d'eau chaude individuels des entités privées; l'installation des ouvre-portes et parlophones se trouvant à l'intérieur des parties privées; tout ce qui se trouve à l'intérieur des locaux privés et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants.

E. Description des parties communes

Les parties communes sont reprises aux plans sous teintes jaune et grise et comprennent :

- au 2^{ème} sous-sol : deux halls avec leur sas, cage d'escaliers et cage d'ascenseur - dégagement desservant les emplacements de parking et moto - local technique groupe électrogène - rampe d'accès vers 1^{er} sous-sol ;
- au 1^{er} sous-sol : deux halls avec leur sas, cage d'escaliers et cage d'ascenseur - dégagement desservant les emplacements de parking et moto - local compteurs électricité - local poubelles - local vélos - sas - dégagement desservant les caves 24 à 31 - dégagement desservant les caves 15 à 20 - local compteurs gaz/eau - local chaufferie - sas - dégagement desservant les caves 1 à 14 - local syndic - local nettoyage - local vélos - rampes d'accès vers 2^{ème} sous-sol et rez-de-chaussée ;
- au rez-de-chaussée : deux hall d'entrée avec leur hall ascenseur, leur cage d'escaliers et leur cage d'ascenseur - deux sas vers jardin ;
- aux étages : paliers d'étage - cages d'escaliers - cages d'ascenseur ;
- de manière générale : le terrain, les éléments de construction tels que les fondations, le gros œuvre, les toitures et leur recouvrement, les corniches, les gouttières, les descentes d'eau de pluie, les égouts, les canalisations de décharge des eaux usées à l'exception des parties privées, les canalisations d'eau et d'électricité desservant uniquement les parties communes de l'immeuble, les installations éventuelles de chauffage central commun à l'ensemble de l'immeuble à l'exception des tuyauteries et des radiateurs desservant uniquement les parties privées, la mitoyenneté, les murs pignons et murs de clôture, ainsi que d'une manière générale tout ce qui n'est pas à usage privé et exclusif d'une des parties privées.



4

F. Description des parties communes à usage privatif

Les balcons, terrasses et jardin sont à l'usage privatif et exclusif des lots auxquels ils sont rattachés et tels que représentés aux plans.

Les propriétaires ou occupants de ces lots ont la charge de l'entretien courant. Les autres réparations restent à charge de la copropriété.

G. Chauffage

Chauffage collectif au gaz.

H. Compteurs

Eau	compteurs à installer
Gaz	compteurs à installer
Electricité	compteurs à installer

I. Servitudes

- La division de l'immeuble, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs, d'un état de choses qui constituera une servitude si ces lots appartiennent à des propriétaires différents. Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre;
- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires - gaz - électricité - téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.
- Le requérant constitue une servitude de passage grevant le bien objet du présent acte au profit du bien voisin sis à Braine-l'Alleud, Boulevard de France, qui est destiné à recevoir la construction d'un immeuble à appartements multiples avec au sous-sol des emplacements de parking.

Cette servitude est prévue pour le passage de véhicules et piétons, depuis la voirie, et elle s'exercera sur une partie de la voie et rampe d'accès vers les emplacements de parking de manière à accéder au parking en sous-sol de l'immeuble voisin. L'assiette de cette servitude est localisée sur le plan à prévoir annexé à l'acte de base et ce de manière indicative. Le requérant se réserve en effet le droit de modifier l'assiette de cette servitude de passage notamment en fonction de l'aménagement futur des lieux, des autorisations et impositions émanant des pouvoirs publics, etc.

Sans préjudice des règles relatives à la participation dans les frais d'entretien et de réparation tels que mentionnés ci-dessous, cette servitude aura un caractère gratuit et perpétuel.

Le requérant déclare que les frais d'entretien et de réparation de l'espace utilisé en commun (c'est-à-dire par les occupants de l'immeuble objet du présent acte et par ceux du bâtiment voisin) seront répartis en proportion du nombre d'emplacements de parking établis respectivement dans chaque immeuble, en tenant compte, le cas échéant, de la suppression des emplacements de parking n° 5 et 6 (ou de l'un d'eux seulement). Les propriétaires de l'immeuble voisin ne devront participer dans lesdits frais qu'à partir du moment où au moins un emplacement de parking de l'immeuble voisin aura été vendu et qu'il aura fait l'objet d'une réception provisoire.

Les décisions relatives à l'entretien et aux réparations de cet espace utilisé en commun seront uniquement de la compétence de l'assemblée générale des copropriétaires et/ou du syndic de l'immeuble faisant l'objet du présent acte, sauf le droit des copropriétaires de l'immeuble voisin de se pourvoir devant le juge compétent en cas d'abus de droit.

Les dépenses et frais relatifs à l'entretien et aux réparations de l'espace utilisé uniquement par les occupants de l'immeuble voisin seront supportés exclusivement par les propriétaires de cet immeuble voisin ;

- Le requérant se réserve le droit d'établir une communication entre le sous-sol du bien objet du présent acte et le sous-sol -1 du bien voisin.
Le requérant constitue dès lors une servitude réciproque, ayant un caractère gratuit et perpétuel, de passage au bénéfice et à charge du bien objet du présent acte et du bien voisin. Cette servitude est prévue pour le passage de véhicules et piétons.
Toutefois, cette servitude ne prendra naissance qu'à partir du jour où le requérant décidera d'établir et de réaliser la communication prévue ci-avant.
Pour ce faire, les emplacements de parking n° 5 et 6 (ou seulement l'un d'eux) seront par conséquent supprimés. Ce(s) lot(s) privatif(s) deviendra(ont) un espace commun et seront cédés pour 1 euro symbolique aux propriétaires du bien objet du présent acte.
En fonction du caractère réciproque de ladite servitude, il n'y a pas d'intervention à prévoir pour les frais d'entretien et de réparation des espaces utilisés en commun, les propriétaires de chaque bâtiment supportant lesdits frais pour leur immeuble ;
- Le requérant constitue une servitude de passage au profit du bien objet du présent acte grevant le bien voisin sis à Braine-l'Alleud, Boulevard de France.
Cette servitude est prévue pour le passage de piétons depuis le bien objet du présent acte vers un espace public et elle s'exercera sur une partie du jardin du bien voisin.
L'assiette de cette servitude est localisée sur le plan à prévoir annexé à l'acte de base et ce de manière indicative. Le requérant se réserve en effet le droit de modifier l'assiette de cette servitude de passage notamment en fonction de l'aménagement futur des lieux, des autorisations et impositions émanant des pouvoirs publics, etc ...
Cette servitude aura un caractère gratuit et perpétuel.
Le requérant s'engage à rappeler l'existence de cette servitude lors de l'établissement de l'acte de base relatif audit bien voisin.
- Une servitude de passage passant par les divers lots sera établie pour permettre les gros entretiens et réparations aux façades, toitures et autres éléments communs ;
- Une servitude de passage passant par chacune des parties privatives sera établie pour permettre l'accès aux conduits de cheminée.

J. Répartition des quotes-parts dans les parties communes

Le présent rapport fait référence à la loi sur la copropriété du 30/06/1994 modifiée le 02/06/2010 et le 15/05/2012.

La législation exige que les quotes-parts soient déterminées sur base du critère de la valeur. Nous partons du principe que la valeur dont il est question est une valeur relative entre les différents lots, elle-même fonction de divers critères tels que :

a. la surface nette :

La surface nette considérée dans le présent rapport est la surface intra-muros (SIM) définie dans le code de mesurage des surfaces applicable aux immeubles bâtis édité par l'OBGE (Ordre Belge des Géomètres-Experts). Elle est constituée par l'ensemble des surfaces intérieures dont les utilisateurs ont la jouissance directe ou indirecte, en excluant tous les éléments de construction.

La limite entre les parties communes et privatives est fixée à l'axe des parois qui les séparent.

b. L'affectation :

L'affectation est l'usage auquel est destiné un lot.

Le coefficient appliqué sur base de ce critère (affectation habitation) est généralement compris entre 0 et 1.



c. la situation :

Le critère de situation doit être compris comme un critère de localisation d'un lot au sein de l'immeuble dans lequel il se situe, la localisation devant être déterminée en fonction de l'étage auquel se situe le lot ainsi que de son orientation.

Sur base du critère de localisation et en la présence d'un ascenseur, un coefficient a été appliqué en fonction de l'étage auquel est situé un lot. Ainsi, les parties d'immeuble ont été pondérées suivant divers coefficients compris entre 0,95 et 1,11.

Sur base du critère d'orientation, une distinction a été faite entre les différents lots en fonction du nombre de façade de chaque lot et de son orientation par rapport au nord.

K. Commentaires

- a. Les acquéreurs successifs seront subrogés aux droits et obligations des vendeurs ;
- b. Aucune recherche sur les limites juridiques mitoyennes n'a été effectuée ;
- c. L'expert émet une réserve quant à la limite entre les lots ; la limite indiquée sur les plans est présumée et n'engage en rien la responsabilité de l'expert ;
- d. L'expert n'a pas contrôlé l'affectation urbanistique autorisée du bien ni sa conformité aux réglementations en vigueur ;
- e. Les frais éventuels de raccordement ou placement des compteurs sont à charge équivalente de chaque lot impliqué.

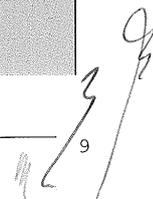
L. Tableau des quotes-parts en dix-millièmes des parties communes afférentes aux parties privatives

Descriptif	SEM (m ²)	SIM (m ²)	Quotes-parts dans les parties communes (C.C. 577-4)
2ème SOUS-SOL			
Emplacement 32	-	12,50	12
Emplacement 33	-	12,40	12
Emplacement 34	-	16,40	15
Emplacement 35	-	12,40	12
Emplacement 36	-	12,40	12
Emplacement 37	-	12,37	12
Emplacement 38	-	12,39	12
Emplacement 39	-	12,50	12
Emplacement 40	-	12,40	12
Emplacement 41	-	12,40	12
Emplacement 42	-	12,40	12
Emplacement 43	-	12,40	12
Emplacement 44	-	12,29	12
Emplacement 45	-	13,64	12
Emplacement 46	-	13,86	12
Emplacement 47	-	16,37	15

Descriptif	SEM (m²)	SIM (m²)	Quotes-parts dans les parties communes (C.C. 577-4)
Emplacement 48	-	12,40	12
Emplacement 49	-	12,40	12
Emplacement 50	-	12,40	12
Emplacement 51	-	12,40	12
Emplacement 52	-	12,50	12
Emplacement 53	-	12,40	10
Emplacement 54	-	13,29	10
Emplacement 55/56	-	27,52	20
Emplacement 57/58	-	28,94	20
Emplacement 59	-	14,63	12
Emplacement 60	-	13,21	12
Emplacement 61	-	13,21	12
Emplacement 62	-	14,97	12
Emplacement 63	-	14,00	12
Emplacement 64	-	12,37	12
Emplacement 65	-	12,37	12
Emplacement 66	-	13,45	12
M4	-	7,40	7
M5	-	6,71	7
1er SOUS-SOL			
Emplacement 01	-	12,50	12
Emplacement 02	-	12,40	12
Emplacement 03	-	16,40	15
Emplacement 04	-	12,40	12
Emplacement 05	-	12,40	12
Emplacement 06	-	12,40	12
Emplacement 07	-	12,40	12
Emplacement 08	-	12,50	12
Emplacement 09	-	12,40	12
Emplacement 10	-	12,40	12
Emplacement 11	-	12,40	12
Emplacement 12	-	12,40	12
Emplacement 13	-	13,29	12
Emplacement 14	-	12,47	12
Emplacement 15	-	12,40	12
Emplacement 16	-	12,40	12
Emplacement 17	-	12,40	12
Emplacement 18	-	11,05	12
Emplacement 19	-	14,74	15

Descriptif	SEM (m²)	SIM (m²)	Quotes-parts dans les parties communes (C.C. 577-4)
Emplacement 20	-	11,14	12
Emplacement 21	-	11,24	12
Emplacement 22	-	12,98	12
Emplacement 23	-	13,37	12
Emplacement 24	-	14,86	12
Emplacement 25	-	13,44	12
Emplacement 26	-	13,44	12
Emplacement 27	-	15,19	12
Emplacement 28	-	14,00	12
Emplacement 29	-	12,39	12
Emplacement 30	-	12,39	12
Emplacement 31	-	13,48	12
M1	-	6,73	7
M2	-	4,32	7
M3	-	4,32	7
Cave 01	-	PM	-
Cave 02	-	PM	-
Cave 03	-	PM	-
Cave 04	-	PM	-
Cave 05	-	PM	-
Cave 06	-	PM	-
Cave 07	-	PM	-
Cave 08	-	PM	-
Cave 09	-	PM	-
Cave 10	-	PM	-
Cave 11	-	PM	-
Cave 12	-	PM	-
Cave 13	-	PM	-
Cave 14	-	PM	-
Cave 15	-	PM	-
Cave 16	-	PM	-
Cave 17	-	PM	-
Cave 18	-	PM	-
Cave 19	-	PM	-
Cave 20	-	PM	-
Cave 21	-	PM	-
Cave 22	-	PM	-
Cave 23	-	PM	-
Cave 24	-	PM	-
Cave 25	-	PM	-

9



Descriptif	SEM (m²)	SIM (m²)	Quotes-parts dans les parties communes (C.C. 577-4)
Cave 26	-	PM	-
Cave 27	-	PM	-
Cave 28	-	PM	-
Cave 29	-	PM	-
Cave 30	-	PM	-
Cave 31	-	PM	-
<u>REZ-DE-CHAUSSEE</u>			
Appartement A0	84,70	71,94	178
Terrasse A0	-	29,86	19
Jardin A0	-	20,76	5
Appartement B0	112,30	95,77	249
Terrasse B0	-	21,12	14
Jardin B0	-	77,13	21
Appartement C0	92,60	79,08	185
Terrasse C0	-	11,23	7
Terrasse C0	-	23,20	60
Jardin C0	-	64,12	17
Appartement D0	150,30	130,03	304
Terrasses D0	-	18,36	12
Terrasse D0	-	28,42	18
Jardin D0	-	104,17	28
Appartement E0	113,30	91,79	226
Terrasse E0	-	23,25	15
Terrasse E0	-	22,79	15
Jardin E0	-	113,47	31
<u>PREMIER ETAGE</u>			
Appartement A1	98,40	83,94	218
Balcon A1	-	24,94	14
Appartement B1	125,80	107,12	293
Balcon B1	-	24,87	14
Appartement C1	90,10	77,91	192
Balcon C1	-	14,24	7
Appartement D1	98,10	85,44	210
Balcon D1	-	14,32	7
Appartement E1	121,10	100,21	260
Balcon E1	-	24,96	14
Appartement F1	71,80	60,98	141
Balcon F1	-	13,73	7

Descriptif	SEM (m²)	SIM (m²)	Quotes-parts dans les parties communes (C.C. 577-4)
<u>DEUXIEME ETAGE</u>			
Appartement A2	98,40	83,94	234
Balcon A2	-	24,94	14
Appartement B2	125,80	107,12	314
Balcon B2	-	24,87	14
Appartement C2	90,10	77,91	207
Balcon C2	-	14,24	7
Appartement D2	98,10	85,44	221
Balcon D2	-	14,32	7
Appartement E2	121,10	98,92	270
Balcon E2	-	24,96	14
Appartement F2	71,80	60,98	149
Balcon F2	-	13,73	7
<u>TROISIEME ETAGE</u>			
Appartement A3	150,80	129,23	352
Balcon A3	-	24,94	14
Appartement B3	164,00	140,00	403
Balcon B3	-	24,87	14
Balcon B3	-	14,24	7
Appartement D3	97,50	85,44	221
Balcon D3	-	14,32	7
Appartement E3	121,10	98,92	270
Balcon E3	-	24,96	14
Appartement F3	71,80	60,98	149
Balcon F3	-	13,73	7
<u>QUATRIEME ETAGE</u>			
Appartement A4	150,90	129,23	352
Balcon A4	-	24,94	14
Appartement B4	164,00	140,00	403
Balcon B4	-	24,87	14
Balcon B4	-	14,24	7
Appartement D4	146,40	128,91	335
Balcon D4	-	13,73	7
Balcon D4	-	14,32	7
Appartement E4	144,00	118,13	305
Balcon E4	-	24,96	14

Descriptif	SEM (m²)	SIM (m²)	Quotes-parts dans les parties communes (C.C. 577-4)
<u>CINQUIEME ETAGE</u>			
Appartement A5	98,40	83,94	235
Balcon A5	-	24,94	14
Appartement B5	125,80	107,12	316
Balcon B5	-	24,87	14
Appartement C5	117,20	101,72	270
Balcon C5	-	14,24	7
Penthouse D5	163,00	132,34	371
Terrasse D5	-	6,24	3
Terrasse D5	-	76,07	52
<u>SIXIEME ETAGE</u>			
Penthouse A6	269,10	215,06	646
Terrasse A6	-	165,74	90
TOTAUX		6.943,77	10.000
TOTAL APPARTEMENT A0			202
TOTAL APPARTEMENT B0			284
TOTAL APPARTEMENT C0			269
TOTAL APPARTEMENT D0			362
TOTAL APPARTEMENT E0			287
TOTAL APPARTEMENT A1			232
TOTAL APPARTEMENT B1			307
TOTAL APPARTEMENT C1			199
TOTAL APPARTEMENT D1			217
TOTAL APPARTEMENT E1			274
TOTAL APPARTEMENT F1			148
TOTAL APPARTEMENT A2			248
TOTAL APPARTEMENT B2			328
TOTAL APPARTEMENT C2			214
TOTAL APPARTEMENT D2			228
TOTAL APPARTEMENT E2			284
TOTAL APPARTEMENT F2			156
TOTAL APPARTEMENT A3			366
TOTAL APPARTEMENT B3			424
TOTAL APPARTEMENT D3			228
TOTAL APPARTEMENT E3			284
TOTAL APPARTEMENT F3			156
TOTAL APPARTEMENT A4			366
TOTAL APPARTEMENT B4			424

12



TOTAL APPARTEMENT D4	349
TOTAL APPARTEMENT E4	319
TOTAL APPARTEMENT A5	249
TOTAL APPARTEMENT B5	330
TOTAL APPARTEMENT C5	277
TOTAL PENTHOUSE D5	426
TOTAL PENTHOUSE A6	736

M. Modifications éventuelles

Pendant tout le temps pendant lequel le requérant reste propriétaire d'au moins un lot privatif dans le bien, il déclare réserver à son profit exclusif le droit :

1. de modifier la composition des 3^{ème} et/ou 2^{ème} étages en réduisant le nombre de lots privatifs qui deviendraient des copies des appartements du 4^{ème} étage.

Dans le cas où le 4^{ème} étage devait être répliqué au 3^{ème} étage, le tableau des quotes-parts pour cet étage deviendrait :

TOTAL APPARTEMENT A3	366
TOTAL APPARTEMENT B3	424
TOTAL APPARTEMENT D3	349
TOTAL APPARTEMENT E3	319

Dans le cas où le 4^{ème} étage devait être répliqué au 2^{ème} étage, le tableau des quotes-parts pour cet étage deviendrait :

TOTAL APPARTEMENT A2	366
TOTAL APPARTEMENT B2	424
TOTAL APPARTEMENT D2	349
TOTAL APPARTEMENT E2	319

Dans ces cas, le rattachement des caves initialement prévu pour les lots privatifs de ces étages sera modifié et celles-ci seront rattachées comme prévu à l'acte de base.

2. de procéder à la suppression des emplacements de parking n° 5 et/ou 6 en vue d'établir la communication avec le parking en sous-sol de l'immeuble voisin.

Dans cette hypothèse, les quotes-parts dans les parties communes afférentes aux deux lots privatifs supprimés (soit respectivement 12 et 12) seront retirées du total de 10.000, de sorte que les quotités dans les parties communes seront exprimées en 9.988èmes ou en 9.976èmes, étant entendu que chaque lot privatif conserve au numérateur de la fraction le même nombre que celui retenu ci-avant.

Ma mission étant terminée, j'ai clos et signé le présent projet d'acte de base et de division, pour servir et valoir ce que de droit à la date que dessus.

Fait à Braine-l'Alleud, le 31 mars 2014

Jean-Benoît Car...

Sophie BEINE
Sophie BEINE
Géomètre-Expert