

Répertoire n° 31029
AL : 2161935
Date : 21/11/2017
Statuts de copropriété
Transcr. Bxl.

STATUTS DE COPROPRIETE
de l'ensemble immobilier sis à
Anderlecht, chaussée de Mons, 691/693

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
"THE YARD"
ayant son siège à Anderlecht, chaussée de Mons, 691/693

ACTE DE BASE
REGLEMENT DE COPROPRIETE
REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

L'an deux mille dix-sept.

Le vingt et un novembre.

À Saint-Josse-ten-Noode, en l'étude.

Devant Nous, Maître **Catherine HATERT**, membre de la société civile à forme de société privée à responsabilité limitée dénommée « Van den Eynde notaires associés », ayant son siège à Saint-Josse-ten-Noode, numéro d'entreprise 0841.984.150, RPM Bruxelles.

A COMPARU :

La société privée à responsabilité limitée "**ALEF PROMO**", dont le siège social est établi à Uccle, avenue André Ryckmans, 23, inscrite au registre des personnes morales (RPM Bruxelles) sous le numéro 0508.517.748.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Pierre De Doncker, à Bruxelles, en date du 17 décembre 2012, dont un extrait a été publié aux Annexes du Moniteur belge du 31 décembre suivant, sous le numéro 12208613, dont les statuts n'ont pas été modifiés.

Valablement représentée aux présentes conformément aux statuts par un gérant, Monsieur WAJSER Aleksy, né à Lodz (Pologne), le 3 mai 1950, domicilié à Uccle, avenue André Ryckmans, 23, nommé à ces fonctions dans l'acte de constitution.

Ci-après dénommée la "**comparante**".

EXPOSE PREALABLE

La comparante nous a préalablement exposé ce qui suit :

I. PROPRIÉTÉ DU SOL ET DES CONSTRUCTIONS

1. La comparante est propriétaire du bien ci-après décrit :

COMMUNE D'ANDERLECHT - huitième division.

Un complexe industriel avec habitation, dépendance et terrain, sis chaussée de Mons, numéro 691/693, ayant d'après titre une

façade d'environ vingt et un mètres, cadastré d'après titre section H numéro 515/O/9 et 515/P/9, pour une superficie totale de vingt-six ares vingt-six centiares (26a 26ca) et cadastré d'après extrait de la matrice cadastrale datant de moins d'un an section H numéro 0515G10P0000 pour une même superficie de vingt-six ares vingt-six centiares (26a 26ca).

Revenu cadastral non indexé : vingt-cinq mille huit cent quatre-vingt-cinq euros (€ 25.885,00).

Ci-après "le bien".

ORIGINE DE PROPRIETE

La société privée à responsabilité limitée ALEF PROMO, prénommée, est propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis de la société anonyme VAXACO, aux termes d'un acte de vente reçu le 20 janvier 2014, par le notaire Catherine HATERT soussigné, et à l'intervention de Maître Jean-Philippe LAGAE, notaire à Bruxelles, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles sous la formalité 49-T-30/01/2014-00954.

La société anonyme VAXACO en était propriétaire pour l'avoir acquis de la société anonyme "BELL TELEPHONE MANUFACTURING COMPANY" aux termes d'un acte reçu par le notaire Alfred Levie, à Schaerbeek, en date du 29 décembre 1981, dûment transcrit.

II. Urbanisme

Conformément à l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le notaire instrumentant a demandé à la Commune d'Anderlecht de lui délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien.

La réponse de la Commune d'Anderlecht, en date du 28 juin 2017, stipule littéralement ce qui suit:

« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques concernant le bien sis Chaussée de Mons de 691 à 693, cadastré 21308_H_515_G_10_00, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

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

1. En ce qui concerne la localisation :

Selon le Plan Régional d'Affectation du Sol, en vigueur depuis le 29 juin 2001, le bien se situe en zone mixte, le long d'un espace structurant.

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

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

Le bien est situé dans un périmètre de développement renforcé du logement.

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

A titre d'information, le bien est situé en catégorie 3 d'après l'inventaire de l'état du sol.

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

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

- Les prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS);

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

Les prescriptions du PRAS et du RRU sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme :

<http://urbanisme.brussels>.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Autres renseignements :

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

- Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux dans le cadre de la loi

du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;

- Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'une zone telle que visée à l'article 68-7 de la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre.

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

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

<i>Demande d'autorisation/permis/certificat</i>	<i>Objet</i>	<i>Décision et date</i>
<i>Demande de permis d'urbanisme n°48583-PUG</i>	<i>Transformer un entrepôt en lofts + construction neuve de logements</i>	<i>Délivrer le 07/07/2016.</i>
<i>Demande de permis d'environnement n°PE 179/2014</i>	<i>Immeubles de logements comprenant 20 places de parking</i>	<i>Délivrer le 21/10/2014</i>
<i>Demande de permis d'environnement n°PE 81/2017</i>	<i>Exploiter un immeuble de logements avec parking ouvert</i>	<i>Délivrer le 03/05/2017</i>

Description du bien, tel que connu par nos services :

<i>Bâtiment</i>	<i>Gabarit</i>	<i>Remarque</i>
<i>Bâtiment à front de rue</i>	<i>R+3</i>	

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

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

<i>Bâtiment</i>	<i>Localisation</i>	<i>Destination</i>	<i>Nombre</i>	<i>Commentaire</i>
<i>Bâtiment à front de rue</i>	<i>Sous-sol</i>	<i>Logement (locaux annexes : grenier, cave, parking)</i>		<i>caves</i>
	<i>Rez-de-chaussée (bas)</i>	<i>Bureau</i>		
	<i>Rez-de-chaussée</i>	<i>Parking</i>		<i>couvert</i>

	(bas)			
	Rez-de-chaussée (bas)	Logement	7	
	Rez-de-chaussée (haut)	Logement	4	
	+1	Logement	11	2 à l'avant et 9 à l'arrière
	+2	Logement	11	2 à l'avant et 9 à l'arrière
	+3	Logement	3	

Au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement qui peuvent être considérées comme régulières s'élève à 36.

b. En ce qui concerne les constats d'infraction

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

c. En ce qui concerne les suspicions d'infraction et la mise à jour administrative de l'état du bien

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

C. Observations complémentaires

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

° *Toute personne peut prendre connaissance auprès du service urbanisme de la commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites, ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'ordonnance du 28 mars 2004 sur l'accès à l'information relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale. »*

La comparante déclare que contrairement à ce qui figure dans les renseignements urbanistiques ci-avant :

- le permis d'environnement PE n°81/2017 a été délivré le 27 septembre 2017;

- le bâtiment à front de rue comporte un rez+2 étages ;

- le nombre d'unités de logement qui peuvent être considérées comme régulières s'élève à 34 (comme autorisé par le permis d'urbanisme dont question ci-après).

III. Gestion des sols pollués

La comparante reconnaît être informée du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du 15 mai 2017 et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la

parcelle sur laquelle va être érigé le complexe immobilier dont question ci-dessous.

Cette attestation stipule notamment ce qui suit :

1. Identification de la parcelle

N°de parcelle	21308_H_0515_G_010_00
Adresse(s)	Chaussée de Mons 691, 1070 Bruxelles
Classe de sensibilité 3	Zone habitat

2. Catégorie de l'état du sol et obligations

CATEGORIE	3	Parcelle polluée sans risque
OBLIGATIONS		
<p>Aucune nouvelle reconnaissance de l'état du sol ne doit être réalisée dans le cadre d'une aliénation de droits réels (ex. : vente) ou d'une cession de permis d'environnement.</p> <p>Vu que la parcelle en question est polluée, les restrictions citées dans le résumé des études (voir ci-dessous) ainsi que les mesures de suivi imposées par Bruxelles Environnement (à fournir par le cédant de droits réels ou de permis d'environnement au cessionnaire) doivent impérativement être respectées et/ou mises en oeuvre.</p> <p>Les travaux d'excavation et/ou de pompage d'eau souterraine ne peuvent avoir lieu sans un projet d'excavation de terres polluées et/ou un projet de pompage d'eau souterraine préalablement approuvé par l'IBGE, ou encore un projet de gestion du risque/d'assainissement préalablement déclaré conforme par l'IBGE.</p> <p>Attention : certains faits (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.</p>		

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

Activités à risque

Bruxelles environnement dispose de l'historique suivant pour cette parcelle.

Exploitant	Rubrique- Activité à risque	Année début	Année fin	Permis d'environnement connu par l'IBGE ?
S.N.C.Faco mo/s.a. IVAC	88-Dépôts de liquides inflammables	1955	1982	Permis à l'IBGE :PROV27526 (3 ^{ème} Div
SA, IVAC	88-Dépôts de liquides inflammables	1964	1994	Permis à l'IBGE : PROV14214/00001 3610

Etudes et travaux réalisés et leurs conclusions

Bruxelles Environnement dispose des études suivantes pour cette parcelle.

<i>Type étude</i>	<i>Date de l'étude</i>	<i>Date de la déclaration de conformité</i>	<i>Conclusions</i>
<i>Reconnaissance de l'état du sol (SOL/00224/2013)</i>	<i>16/05/2013</i>	<i>19/06/2013</i>	<i>Pollution détectée</i>
<i>Etude détaillée (SOL/00224/2013)</i>	<i>16/05/2013</i>	<i>19/06/2013</i>	<i>Pollution délimitée</i>
<i>Etude de risque (SOL/00224/2013°)</i>	<i>16/05/2013</i>	<i>19/06/2013</i>	<i>Risques tolérables</i>
<i>Restrictions d'usage</i>	<i>05/2013</i>		<i>Excavation uniquement avec projet d'assainissement pas de cave ouverte</i>

IV. Projet immobilier

La comparante projette de réaliser sur le terrain dont question ci-avant, un projet immobilier tendant à la reconversion d'un entrepôt en un complexe immobilier comprenant 34 lots privatifs logement, un espace bureau (qui fait l'objet d'une demande de changement d'affectation en commerce comme indiqué ci-après), ainsi que 26 emplacements pour voiture dont 18 couverts.

Le complexe immobilier est composé :

- d'un bâtiment à deux étages + rez situé à front de rue et surplombant l'allée voitures, dénommé « bâtiment A » ou « bâtiment avant », comprenant 4 appartements sis aux 1^{er} et 2^{ème} étages (2 appartements par étage) et un espace actuellement affecté comme bureaux sis au rez-de-chaussée et au sous-sol ;
- d'un bâtiment à trois étages situé en arrière d'îlot et dénommé « bâtiment B » ou « bâtiment arrière », comprenant 30 logements (appartements/studios).

Le sous-sol du bâtiment avant est accessible via l'espace bureaux uniquement et le sous-sol du Bâtiment arrière, comprenant les caves numérotées de 1 à 19 et les locaux compteurs est accessible via le bâtiment B uniquement.

Le complexe immobilier est accessible par les piétons et les voitures via la chaussée de Mons.

V. Permis

Ledit projet est réalisé conformément :

- au **permis d'urbanisme** délivré par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capital daté du 2 juin 2016 relatif au recours introduit par la société ALEF PROMO, préqualifiée, contre la décision du Fonctionnaire délégué de refuser le permis d'urbanisme tendant à transformer un entrepôt en lofts et construire des logements, chaussée de Mons, 691-693 à Anderlecht, sur la base des plans

dressés par le Bureau d'Architecture "DDS&Partners", ayant son siège à 1050 Bruxelles, avenue Louise, 251, boîte 7, (ci-après dénommés « plans approuvés ») sous réserve des modifications y apportées, entre autres, pour satisfaire aux prescrits des autorités compétentes dans le cadre de la délivrance des permis d'urbanisme ;

La comparante déclare qu'un permis d'urbanisme modificatif a été introduit au mois d'août 2017 en vue d'une part, d'autoriser la création de 15 caves supplémentaires pour porter le nombre total de caves de 19 à 34 et d'autre part, d'autoriser un changement d'affectation de l'espace bureaux sis au rez-de-chaussée du bâtiment A de bureaux en commerce. La demande de permis modificatif est actuellement en cours d'instruction auprès du service urbanisme de la Commune d'Anderlecht.

- au **permis d'environnement** délivré par la Commune d'Anderlecht en date du 27 septembre 2017 sous la référence PE81/2017.

VI. Régime de copropriété et d'indivision forcée

La comparante déclare nous requérir d'acter authentiquement ce qui suit :

A. Le complexe immobilier 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.

B. Le complexe immobilier dans sa globalité comprend au moins vingt lots privatifs, à l'exclusion des emplacements pour voitures et local pour vélos, ceci implique qu'un conseil de copropriété est obligatoire.

La propriété de cet ensemble immobilier 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, la comparante déclare établir les statuts de la copropriété et le règlement d'ordre intérieur ayant notamment pour objet de décrire le complexe 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.

VII. Annexes

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

1. Les permis

Le permis d'urbanisme et le permis d'environnement dont question ci-dessus.

2. Les plans

Les plans approuvés du complexe immobilier dressés par le bureau d'architecte "DDS & Partners", préqualifié, à savoir :

- Plan sous-sol numéro 10.01 ;
- Plan rez-de-chaussée bas numéro 11.01 ;
- Plan rez-de-chaussée haut numéro 11.02 ;
- Plan étage +1 numéro 11.03 ;
- Plan étage +2 numéro 11.04 ;
- Plan étage +3 numéro 11.05 ;
- Plan toiture numéro 11.06 ;
- Plan implantation projetée 1/500 numéro 00.02 ;
- Plan coupes A&B numéro 20.01 ;
- Plan coupes élévations Bat A/B (1) numéro 30.01 ;
- Plan coupes élévations Bat A/B (2) numéro 30.02 ;
- Plan élévations BAT C numéro 30.03.

A titre informatif, la comparante nous remet également copie des plans du 8 septembre 2017 annexés à la demande de permis d'urbanisme modificatif dressés par le bureau d'architecte "DDS & Partners", préqualifié, à savoir :

- Plan -1 sous-Sol numéro 10.01 ;
- Plan rez-de-chaussée numéro 11.01 ;
- Plan étage +1 numéro 11.02 ;
- Plan étage +2 numéro 11.03 ;
- Plan étage +3 numéro 11.04 ;
- Plan coupes 6, E et élévation 12,13 numéro 20.01 .
- Plan implantation.

A titre informatif, la comparante nous remet également les plans suivants :

- Un plan dénommé "DELIMITATION JARDINS" lequel fait apparaître les limites des jardins dont la jouissance privative et exclusive est accordée aux lots du rez-de-chaussée bas;
- Un Plan rez-de-Chaussée et rez haut numéro 11.01 du 15 mars 2017 dénommé plan " PARKINGS ".

Les **plans approuvés** ont été enregistrés le 25 octobre 2017 dans la base de données des plans de délimitation du service de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale (service Plan Brux/ Brab.Wal) et porte le numéro de référence MEOU – 2017 –DD-01678145 et le numéro de plan 21308/10178.

La comparante déclare que les plans approuvés n'ont pas été modifiés depuis lors.

Ces plans seront annexés au présent acte, après avoir été signé *ne varietur* par la comparante et le notaire, mais sont exemptés des droits d'enregistrement, en vertu de l'article 26, 3e alinéa, 2°, Code Enregistrement et de la formalité de transcription au bureau de la conservation des hypothèques, en vertu de l'article 1, al. 4 de la loi Hypothécaire, à la demande de la comparante.

3. Rapports

a) Un tableau des quotités dans les parties communes établi sur la base d'un rapport du 27 septembre 2017 dressé par Monsieur Alain

HENDOUX, géomètre-expert légalement assermenté au sein de la SOCIETE D'ETUDES TOPOMETRIQUES, dont les bureaux sont situés à 1160 Bruxelles, rue Maurice Charlent, 43, applicable à la situation **autorisée**.

b) Un tableau des quotités dans les parties communes établi sur la base d'un rapport du 26 juin 2017 dressé par Monsieur Alain HENDOUX, géomètre-expert légalement assermenté au sein de la SOCIETE D'ETUDES TOPOMETRIQUES, dont les bureaux sont situés à 1160 Bruxelles, rue Maurice Charlent, 43, applicable à la situation **projetée**.

Ces rapports resteront ci-annexés après avoir été lus partiellement, commentés, datés et signés par la comparante et nous notaire, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte;

VIII. Dispositions transitoires

A titre transitoire et pour assurer une mise en place harmonieuse des organes des copropriétés, il est prévu que la première assemblée générale des copropriétaires sera convoquée par la comparante, qui en assurera la présidence, au plus tard à la date prévue de la réception provisoire des parties communes.

Cette première assemblée élira obligatoirement, suivant les normes des assemblées ordinaires telles que décrites ci-dessous, un syndic et un conseil de copropriété.

IX. Modifications éventuelles

a) Avant la création de l'association des copropriétaires:

Nonobstant la signature du présent acte, la comparante déclare réserver à son profit exclusif le droit d'apporter toute modification ou transformation qu'elle jugera nécessaires ou utiles aux parties communes ou privatives décrites aux plans ci-annexés en respectant les prescriptions urbanistiques applicables.

b) A compter de la création de l'association des copropriétaires:

La comparante devra obtenir, soit l'accord du propriétaire du lot privatif à modifier si cette modification ne concerne qu'un ou plusieurs éléments privatifs de ce lot, soit l'accord de l'assemblée générale de copropriétaires, statuant à la majorité requise, si la modification concerne une partie commune.

Si ces modifications changent la valeur objective d'un lot privatif, le total des quotes-parts dans les parties communes ou la quote-part des parties communes afférente aux lots privatifs vendus, une nouvelle répartition de ces quotes-parts devra être décidée par l'assemblée générale des copropriétaires.

Ces modifications devront au préalable faire l'objet d'un rapport 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.

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.

X. Servitudes

1. Dispositions générales

La division du complexe immobilier, 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 les lots appartiennent à des propriétaires différents.

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

Il en est notamment ainsi :

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

2. Servitudes issues du titre de propriété

Dans l'acte prérappelé, reçu par le notaire Catherine HATERT, soussignée, et à l'intervention du notaire Jean Philippe LAGAE, daté du 20 janvier 2014, figurent des conditions spéciales.

Elles sont ici littéralement reproduites :

"CONDITIONS SPECIALES – SERVITUDES

Dans l'acte prérappelé du notaire Francies-Omer Huylebrouck du quatre octobre mil neuf cent soixante-deux, on peut lire les conditions spéciales ci-après reprises textuellement :

"1) l'acte prérappelé du notaire Gérard du quatre août mil neuf cent trois, contient ce qui suit (concerne la partie de vingt-deux ares nonante cinq centiares).

L'acquéreur se conformera en cas de bâtisse aux alignements, conditions et niveaux qui lui seront prescrits par les autorités compétentes, il s'entendra directement avec elles pour tout ce qui concerne la cession de partie des terrains vendus, nécessaires à l'élargissement des voies publiques riveraines.

Il est notamment fait observer à ce sujet que l'alignement pour la construction des maisons, à front de la chaussée de Mons est de vingt-cinq centimètres environ en recul de la haie actuelle séparant le premier des terrains vendus de la dite chaussée, au cas où l'Etat établirait son droit à la propriété de la languette ou d'une partie de languette de terrain s'étendant devant la haie de la chaussée de Mons, Madame Wauters remboursera à Monsieur Vandebussche

acquéreur, la valeur de cette partie de terrain, calculée à raison de cinq francs vingt-six centimes le mètre carré. Les murs situés à cheval sur les lignes séparatives des terrains A et B du plan, et de la propriété numéro 701 de la chaussée restant appartenir à la venderesse ne sont pas compris dans la vente. L'acquéreur devra le cas où il fera usage de ces murs s'entendre directement avec les ayants droits pour l'acquisition des mitoyennetés desdits murs.

La haie séparant le bien ci-dessus décrit sous le numéro 2 de la propriété de Monsieur Buelens est mitoyenne.

L'acquéreur aura la faculté de se clôturer par des murs qu'il établira dans les conditions réglementaires et à cheval sur les lignes séparatives, il ne pourra réclamer de la venderesse le paiement de la mitoyenne des murs qu'il établirait du côté du terrain restant lui appartenir, mais il pourra éventuellement exercer son recours contre les futurs acquéreurs de ce terrain.

La venderesse déclare que l'égout de la maison restant lui appartenir située chaussée de Mons 701, passe en partie sur le terrain ci-dessus décrit sous le numéro 1.

L'acquéreur pourra supprimer cette servitude en payant à titre d'indemnité à la venderesse une somme de cent francs, moyennant ce paiement celle-ci supportera tous les frais résultant des travaux à faire pour la rectification du cours de cet égout.

Tous les arbres fruitiers croissant sur le bien présentement vendu sont compris dans la présente vente

2) Le cahier des charges de la vente publique prérappelée clôturée par le notaire Beeckman stipule ce qui suit :

La vente du lot deux étant le terrain situé en recul des rues Pierre Biddaer et Victor Rauter a lieu aux clauses et conditions suivantes :

1°) D'un cahier des charges arrêté par le conseil communal le vingt-trois mars mil neuf cent neuf, pour la vente publique de quatre-vingt-un lots de terrains situés chaussée de Mons, rue Karl Max (anciennement de la Solitude) prolongée et rue des Champs, resté annexé au procès-verbal de vente publique dressé par le ministère de Maître Ernest Beeckman, notaire ayant résidé à Anderlecht, le trente octobre mil neuf cent neuf, transcrit au bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-quatre janvier suivant, volume 11 458 numéro 12.

2°) D'un cahier des charges arrêté par le Collège des Bourgmestre et Echevins le treize février mil neuf cent douze pour la vente publique de terrains situés rues Victor Rauter, Théodore Biddaer, de Veeweyde et chaussée de Mons, resté annexé au procès-verbal de vente publique dressé par le ministère du notaire soussigné le dix-sept septembre mil neuf cent douze, transcrit au bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-sept juillet suivant, volume 12 228 numéro 10.

Ces cahiers des charges seront complétés et modifiés comme suit :

Article cinq – paragraphe un- Par modification à ce paragraphe, l'acquéreur ne sera pas tenu d'ériger des constructions sur le terrain vendu, dans le cas où il y érigerait des constructions leur hauteur ne pourrait jamais dépasser quatre mètres. Cette prohibition engage non

seulement l'acquéreur, mais ses ayants-droit et successeurs à quelque titre que ce soit. Elle constitue une servitude à charge du terrain vendu au profit du domaine Communal.

Article sept – paragraphe sept- Le paragraphe est à compléter comme suit :

L'acquéreur sera tenu de payer aux propriétaires voisins à leur première demande, la valeur de la mitoyenneté de leurs murs à hauteur de clôture, sans pouvoir se prévaloir d'aucune considération qui serait de nature à le décharger de cette obligation.

Article sept – paragraphe quatre- Le paragraphe est à compléter comme suit :

L'acquéreur paiera à la commune en même temps que son prix d'acquisition la somme de six cents francs pour reprise du mur existant dans la traverse du terrain à vendre et renseigné au plan sous les lettres AB.

En ce qui concerne le bien décrit sous le numéro 2°, le cahier des charges de la vente publique précitée clôturée par Maître Beeckman de Crayloo, contient les stipulations suivantes :

La vente des terrains susvisés a lieu aux clauses et conditions du cahier des charges général arrêté par le conseil communal en séance du vingt-neuf juillet mil neuf cent trente-sept, dont une copie, signée ne varietur par les représentants de la commune est restée annexée à un procès-verbal de vente publique dressé par le notaire soussigné le premier octobre mil neuf cent trente-sept et transcrit avec lui au quatrième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-six novembre mil neuf cent trente-sept volume 2857 numéro 11.

Lot deux cent soixante-quatre – chaussée de Mons-

Par dérogation à l'article quinze du cahier des charges, l'acquéreur est autorisé à se clôturer en façade par un mur architectural en briques de parement avec seuil couvre mur en pierre bleue, conformément à l'avant-projet soumis et ce dans un délai maximum de trois ans.

En cas de revente du terrain, le tiers acquéreur sera soumis à l'obligation de bâtir dans les conditions prévues par le cahier des charges, dans un délai de trois ans, à dater de l'acte de revente, dans cette éventualité Monsieur Vandebussche sera tenu de faire connaître à la commune dans un délai de quinze jours les noms et adresses dudit tiers acquéreur par lettre recommandée à la poste.

En outre l'acquéreur paiera la mitoyenneté complète du pignon de l'immeuble qui serait ultérieurement érigé sur le lot contigu portant le numéro 263 du lotissement appartenant encore à la commune.

Il prendra également en charge les frais d'établissement d'un revêtement du pignon visible en briques de parement, de manière à réaliser une protection contre l'humidité et une décoration satisfaisante."

3. Servitudes particulières

1. Aux termes de l'acte reçu le 15 septembre 2014 par le notaire Catherine HATERT, soussigné, et à l'intervention du notaire Regis DECHAMPS, à Schaerbeek, transcrit au deuxième bureau des

hypothèques à Bruxelles , le 24 septembre 2014, sous la formalité 49-T-24-09-2014-10207, une servitude de surplomb et d'appui a été constituée en faveur du bien prédécrit. Celle-ci est ici littéralement reproduite ci-après :

" CONSTITUTION DE SERVITUDE DE SURPLOMB ET D'APPUI

Afin de permettre d'isoler la façade latérale gauche du bâtiment construit sur le fonds appartenant à ALEF PROMO, il est créé, à charge du fonds appartenant aux comparants sub 2.1. à 2.12, décrit sub 2 (fonds servant), au profit du fonds appartenant à ALEF PROMO, décrit sub 1 (fonds dominant), une servitude perpétuelle d'appui grevant le fonds servant, permettant la pose sur toute la superficie de ladite façade, d'un gros isolant couvert d'un cimentage, le tout d'une épaisseur maximale de vingt centimètres . La couleur de l'isolant sera déterminée en accord avec le propriétaire du fonds servant, sans préjudice des dispositions de l'accord préalable entre parties. "

2. Aux termes de l'acte reçu le 3 mars 2015 par le notaire Catherine HATERT, soussigné, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles , le 9 mars 2015, sous la formalité 49-T-09/03/2015-02624, la servitude suivante de vue a été constituée en faveur du bien prédécrit. Celle-ci est littéralement reproduite ci-après:

" Dans le but d'assurer à l'immeuble décrit ci-dessus sub 1, des avantages de vue, d'air et de lumière par dérogation expresse aux dispositions des articles 675 et suivants du Code civil, les comparants sub 2.1. à 2.12, concèdent à charge du fond leur appartenant décrit sub 2 (fonds servant), et au profit du fonds appartenant à ALEF PROMO, décrit sub 1 (fonds dominant), à titre de titre de servitudes perpétuelles, les droits ci-après spécifiés :

ALEF PROMO aura le droit d'avoir à perpétuité dans la façade latérale gauche de son bâtiment (en regardant de la rue), contiguë mais non mitoyenne au fonds servant, des fenêtres dont le nombre ne dépassera celui actuellement existant, sauf modifications éventuelles imposées par les autorités communales, que les comparants sub 2.1. à 2.12 s'engagent à accepter "

OBJET DU PRESENT ACTE

Cet exposé fait, la comparante en vue de procéder à la vente de tout ou partie du complexe immobilier, nous ont dès lors requis de dresser le présent acte contenant :

1. l'acte de base ;
2. un règlement de copropriété ; et
3. un règlement d'ordre intérieur.

TITRE I.- ACTE DE BASE

CHAPITRE I. - MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE FORCEE DU COMPLEXE IMMOBILIER

La comparante 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 base des plans ci-annexés :

- d'une part, en parties privatives appelées "appartement", "studio", "cave", "emplacement pour voiture", "espace bureaux" (ou de manière générale "lot privatif") qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire;

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

CHAPITRE II - DESCRIPTION ET ENUMERATION DES PARTIES COMMUNES – FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE LOT PRIVATIF

§ 1 - DESCRIPTION ET ENUMERATION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont celles dont la propriété appartient indivisément à tous les copropriétaires du complexe immobilier, chacun pour une fraction.

Elles sont décrites ci-après, sans que cette énumération soit limitative.

I. Le terrain

La parcelle de terrain sur laquelle est implanté le complexe immobilier, telle que décrite ci-dessus, forme une partie commune.

II. Les aménagements extérieurs du complexe immobilier

Tous les aménagements extérieurs du complexe immobilier forment des parties communes, notamment les clôtures, grilles, plantations et autres haies, les voiries piétonnes et carrossables, l'ensemble des équipements et mobiliers, l'éclairage, les boîtes aux lettres et le système de vidéophonie.

III. Les éléments structurels du complexe immobilier

Tous les éléments structurels des sous-sols du complexe immobilier étant érigés dans le périmètre du terrain décrit ci-dessus, tels les fondations, les dalles, les poutres, les colonnes, les murs porteurs, les éléments structurels des façades, la structure des terrasses, la structure de la toiture, la structure des escaliers, etc, forment des parties communes.

Forment également des parties communes:

1. Dalles

- toutes les chapes et couches isolantes fixées aux dalles.

2. Façades

- toutes les façades, en ce compris les panneaux d'isolation, les revêtements, les menuiseries extérieures, les screens, les fenêtres et les portes-fenêtres avec leurs châssis, les seuils des fenêtres et des portes-fenêtres, les décorations comprenant les ornements en saillie comme les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales.

3. Terrasses en saillie, toitures-terrasses

toutes les terrasses en saillie et les toitures-terrasses ainsi que leurs accessoires (étanchéité, chape isolante, béton de pente, garde-corps, balustrades, couvre-murs, ...) à l'exception des revêtements tels carrelages, lattes de bois, etc, lesquels forment des éléments privatifs rattachés au lot privatif s'y rapportant. Le ciel des terrasses en saillie (enduit ou peinture) constitue quant à lui une partie commune.

4. Toitures

- toutes les toitures du complexe immobilier en ce compris les toitures vertes, ainsi que leurs accessoires (étanchéité, béton de pente, isolation thermique, gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, installation solaire et capteurs tubes éventuels, antenne parabolique commune éventuelle, etc.).

5. Gains techniques

- toutes les gaines techniques, cheminées, conduits situés dans le complexe immobilier.

IV. Les installations techniques

Constituent également des parties communes les installations techniques suivantes dans la mesure où elles se situent dans ou sur des parties communes :

1. Installations de chauffage (notamment les appareils de production de chaleur, les cheminées, le réseau de distribution de chaleur, y inclus les compteurs éventuels, etc.) ;

2. Installations sanitaires (notamment les tuyauteries, robinetteries, le réseau de distribution d'eau chaude et froide, le groupe d'élévation, y inclus les compteurs éventuels, etc.) ;

3. Installations électriques (notamment les tableaux électriques, le câblage, les luminaires, interrupteurs, le groupe électrogène, etc.) ;

4. Installations de ventilation (le système de désenfumage des parkings, les canalisations et accessoires, les ventilateurs et grilles de prise d'air ou de ventilation, y inclus les compteurs éventuels, etc.) ;

5. Installations relatives au système de sécurisation du complexe immobilier et au contrôle d'accès ;

6. Réseaux d'égouttage (notamment le système d'évacuation des eaux usées, le réseau d'égout suspendu et enterré, les avaloirs d'eaux, le réseau d'évacuation des eaux pluviales, les tuyaux de descente intérieurs et extérieurs, les citernes d'eau de pluie, le bassin d'orage, etc.) ;

7. Les impétrants, soit tous câbles, conduites et canalisations, enterré ou non, y inclus les compteurs éventuels.

V. Sous-sols

- tous locaux réservés aux installations techniques en ce compris tous leurs équipements et leurs portes respectives, à l'exception des équipements restant appartenir aux compagnies distributrices concernées, tels les locaux compteurs (eau, gaz, électricité), citerne eau de pluie, etc ;

- ainsi que toutes les finitions et accessoires desdites parties communes, tels le revêtement des sols, des murs et des plafonds, les maçonneries apparentes, les systèmes d'éclairage et toutes autres installations techniques desservant lesdites parties communes en sous-sol.

VI. Rez-de-chaussée bas

Les locaux à usage collectifs en ce compris leurs équipements et leurs portes respectives, tels les locaux destinés au stationnement des vélos et les locaux destinés au rangement des poubelles, le local entretien, le local poussette, tous situés dans le bâtiment B.

VII. Escaliers, ascenseurs et hall communs

L'ascenseur, les 2 escaliers extérieurs, l'escalier intérieur desservant tous les étages du bâtiment B, l'escalier extérieur menant du rez-de-chaussée à la porte d'entrée du bâtiment A.0.09 (ou B.0.03) ainsi que l'escalier situé dans le bâtiment A, sont des parties communes, ainsi que toutes les finitions et accessoires desdites parties communes, tels le revêtement des sols, des murs et des plafonds, les maçonneries apparentes, les systèmes d'éclairage et toutes autres installations techniques desservant lesdites parties communes.

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

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.

§ 2 - FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFÉRENTE A CHAQUE LOT PRIVATIF

Conformément à l'article 577-4, §1^{er}, du Code civil, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie nette au sol, de son affectation et de sa

situation, sur la base du rapport motivé dont question ci-avant, établi par Monsieur Alain HENDOUX, géomètre-expert, prénommé.

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

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

Il est formellement stipulé que la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sauf dans les cas prévus à l'article 577-7, §3, 2^e et 3^e alinéa du Code civil.

Toutefois :

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

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

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

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

CHAPITRE III - DESCRIPTION ET ENUMERATION DES PARTIES PRIVATIVES

Sont considérées comme *parties privées*, la présente énumération étant énonciative et non limitative :

les parties du lot privé à l'usage exclusif d'un copropriétaire, telles les revêtements des plafonds et des murs privés (plafonnage, enduit, peinture) et les revêtements des sols privés (parquet, carrelage ou autre revêtement sur lequel on marche), avec leur soutènement immédiat en connexion avec l'élément structurel constituant une partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les faux plafonds, les menuiseries intérieures (telles les portes intérieures), les vitres des lots privés, toutes les canalisations

d'alimentation et d'évacuation et le câblage intérieurs des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations de ventilation des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif (ventilation à double flux individuelle, hotte de cuisine à recyclage, grille de prise d'air), les équipements sanitaires (salles d'eau et WC), les équipements de cuisine (tels les appareils électroménagers), les installations électriques (éclairage, interrupteurs, prises, câblage), installations téléphonie, de télédistribution, satellite, vidéophonie, système alarme, installation chauffage (radiateurs et raccordement mural, thermostat), 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.

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs aux divers lots privatifs sont privatives. Le revêtement extérieur des dites portes constitue quant à lui une partie commune.

CHAPITRE IV.- DESCRIPTION DES LOTS PRIVATIFS ET FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE LOT PRIVATIF

SITUATION AUTORISÉE

La description des lots privatifs et la fixation des quotes-parts dans les parties communes qui suivent ont été établis sur la base du rapport du géomètre-expert datant du 27 septembre 2017 et des **plans approuvés** et correspondent à la situation autorisée en l'absence de délivrance du permis d'urbanisme modificatif dont question ci-avant :

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

AU NIVEAU DU SOUS-SOL DANS LE BATIMENT B

Les **19 caves** numérotées de 1 à 19 et comprenant chacune :

a) en propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

trois/dix-millièmes (3/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain, à l'exception des caves suivantes :

cave numéro 8 : sept/dix-millièmes (7/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain ;

cave numéro 9 : quatre/dix-millièmes (4/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain ;

cave numéro 12 : deux/dix-millièmes (2/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain ;

cave numéro 13 : deux/dix-millièmes (2/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain ;

Numéro parcellaire cave **numéro 1** selon plan approuvé et **numéro 15** selon plan annexé à la demande de permis d'urbanisme modificatif : H 515 Y 10 P0036.

Numéro parcellaire cave **numéro 2** selon plan approuvé et **numéro 16** selon plan annexé à la demande de permis d'urbanisme modificatif : H 515 Y 10 P0037.

Numéro parcellaire cave **numéro 3** selon plan approuvé et **numéro 17** selon plan annexé à la demande de permis d'urbanisme modificatif : H 515 Y 10 P0038.

Numéro parcellaire cave **numéro 4** selon plan approuvé et **numéro 18** selon plan annexé à la demande de permis d'urbanisme modificatif : H 515 Y 10 P0039.

Numéro parcellaire cave **numéro 5** selon plan approuvé et **numéro 19** selon plan annexé à la demande de permis d'urbanisme modificatif : H 515 Y 10 P0040.

Numéro parcellaire cave **numéro 6** selon plan approuvé et **numéro 20** selon plan annexé à la demande de permis d'urbanisme modificatif : H 515 Y 10 P0041.

Numéro parcellaire cave **numéro 7** selon plan approuvé et **numéro 21** selon plan annexé à la demande de permis d'urbanisme modificatif : H 515 Y 10 P0042.

Numéro parcellaire cave **numéro 8** selon plan approuvé et **numéro 22** selon plan annexé à la demande de permis d'urbanisme modificatif : H 515 Y 10 P0043.

Numéro parcellaire cave **numéro 9** selon plan approuvé et **numéro 11** selon plan annexé à la demande de permis d'urbanisme modificatif : H 515 Y 10 P0044.

Numéro parcellaire cave **numéro 10** selon plan approuvé et **numéro 10** selon plan annexé à la demande de permis d'urbanisme modificatif : H 515 Y 10 P0045.

Numéro parcellaire cave **numéro 11** selon plan approuvé et **numéro 9** selon plan annexé à la demande de permis d'urbanisme modificatif : H 515 Y 10 P0046.

Numéro parcellaire cave **numéro 12** selon plan approuvé et **numéro 8** selon plan annexé à la demande de permis d'urbanisme modificatif : H 515 Y 10 P0047.

Numéro parcellaire cave **numéro 13** selon plan approuvé et **numéro 7** selon plan annexé à la demande de permis d'urbanisme modificatif : H 515 Y 10 P0048.

Numéro parcellaire cave **numéro 14** selon plan approuvé et **numéro 6** selon plan annexé à la demande de permis d'urbanisme modificatif : H 515 Y 10 P0049.

Numéro parcellaire cave **numéro 15** selon plan approuvé et **numéro 5** selon plan annexé à la demande de permis d'urbanisme modificatif : H 515 Y 10 P0050.

Numéro parcellaire cave **numéro 16** selon plan approuvé et **numéro 4** selon plan annexé à la demande de permis d'urbanisme modificatif : H 515 Y 10 P0051.

Numéro parcellaire cave **numéro 17** selon plan approuvé et **numéro 3** selon plan annexé à la demande de permis d'urbanisme modificatif : H 515 Y 10 P0052.

Numéro parcellaire cave **numéro 18** selon plan approuvé et **numéro 2** selon plan annexé à la demande de permis d'urbanisme modificatif : H 515 Y 10 P0053.

Numéro parcellaire cave **numéro 19** selon plan approuvé et **numéro 1** selon plan annexé à la demande de permis d'urbanisme modificatif : H 515 Y 10 P0054.

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE BAS DANS LE BATIMENT B

1. L'appartement A0.01 (B0.04 selon plan annexé à la demande de permis d'urbanisme modificatif) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, salle d'eau, water-closet, séjour avec cuisine ouverte sur séjour, buanderie, chambre 1, terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

deux cent treize/dix-millièmes (213/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

c) la jouissance privative et exclusive :

du jardin tel que délimité au plan « DELIMITATION JARDINS », aux conditions fixées par le présent acte.

Numéro parcellaire : H 515 Y 10 P0001

2. L'appartement A0.02 (B0.05 selon plan annexé à la demande de permis d'urbanisme modificatif) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, salle d'eau, water-closet, séjour avec cuisine ouverte sur séjour, buanderie, chambre 1, terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

deux cent treize/dix-millièmes (213/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

c) la jouissance privative et exclusive :

du jardin tel que délimité au plan « DELIMITATION JARDINS », aux conditions fixées par le présent acte.

Numéro parcellaire : H 515 Y 10 P0002.

3. L'appartement A0.03 (B0.06 selon plan annexé à la demande de permis d'urbanisme modificatif) comprenant

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, water-closet, séjour avec cuisine ouverte sur séjour, hall nuit, buanderie, 2 salles d'eau, chambre 1, chambre 2, chambre 3, 2 terrasses.

b) en copropriété et indivision forcée :

deux cent septante-six/dix-millièmes (276/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

c) la jouissance privative et exclusive :

du jardin tel que délimité au plan « DELIMITATION JARDINS », aux conditions fixées par le présent acte.

Numéro parcellaire : H 515 Y 10 P0003.

4. Le studio A0.04 (B0.07 selon plan annexé à la demande de permis d'urbanisme modificatif) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, water-closet, séjour-cuisine, buanderie, salle d'eau, terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

cent quatre-vingt-quatre/dix-millièmes (184/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

c) la jouissance privative et exclusive :

du jardin tel que délimité au plan « DELIMITATION JARDINS », aux conditions fixées par le présent acte.

Numéro parcellaire : H 515 Y 10 P0004.

5. L'appartement A0.05 (B0.08 selon plan annexé à la demande de permis d'urbanisme modificatif) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, water-closet 1, séjour avec cuisine donnant sur séjour, hall nuit, water-closet 2, 2 salles d'eau, chambre 1, chambre 2, chambre 3, 2 terrasses.

b) en copropriété et indivision forcée :

deux cent nonante-six/ dix-millièmes (296/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

c) la jouissance privative et exclusive :

du jardin tel que délimité au plan « DELIMITATION JARDINS », aux conditions fixées par le présent acte.

Numéro parcellaire : H 515 Y 10 P0005.

6. L'appartement A0.06 (B0.09 selon plan annexé à la demande de permis d'urbanisme modificatif) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, water-closet, buanderie, séjour-cuisine, chambre 1, salle d'eau, terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

deux cent dix-huit/ dix-millièmes (218/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

c) la jouissance privative et exclusive :

du jardin tel que délimité au plan « DELIMITATION JARDINS », aux conditions fixées par le présent acte.

Numéro parcellaire : H 515 Y 10 P0006.

7. Les 9 emplacements de parking numérotés de 5 à 13 comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement proprement.

b) en copropriété et indivision forcée :

vingt-cinq / dix-millièmes (25/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire emplacement de parking **numéro 5**
(numéro 5 selon le plan PARKINGS) : H 515 Y 10 P0059.
Numéro parcellaire emplacement de parking **numéro 6**
(numéro 6 selon le plan PARKINGS) : H 515 Y 10 P0060.
Numéro parcellaire emplacement de parking **numéro 7**
(numéro 7 selon le plan PARKINGS) : H 515 Y 10 P0061.
Numéro parcellaire emplacement de parking **numéro 8**
(numéro 8 selon le plan PARKINGS) : H 515 Y 10 P0062.
Numéro parcellaire emplacement de parking **numéro 9**
(numéro 9 selon le plan PARKINGS) : H 515 Y 10 P0063.
Numéro parcellaire emplacement de parking **numéro 10**
(numéro 10 selon le plan PARKINGS) : H 515 Y 10 P0064.
Numéro parcellaire emplacement de parking **numéro 11**
(numéro 11 selon le plan PARKINGS) : H 515 Y 10 P0065.
Numéro parcellaire emplacement de parking **numéro 12**
(numéro 12 selon le plan PARKINGS) : H 515 Y 10 P0066.
Numéro parcellaire emplacement de parking **numéro 13**
(numéro 13 selon le plan PARKINGS) : H 515 Y 10 P0067.

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE EXTERIEUR

Les **6 emplacements de parking** numérotés de **3, 4** et de **14** à **17** comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement proprement.

b) en copropriété et indivision forcée :

vingt-cinq / dix-millièmes (25/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire emplacement de parking **numéro 3**
(numéro 3 selon le plan PARKINGS) : H 515 Y 10 P0057.
Numéro parcellaire emplacement de parking **numéro 4**
(numéro 4 selon le plan PARKINGS) : H 515 Y 10 P0058.
Numéro parcellaire emplacement de parking **numéro 14**
(numéro 14 selon le plan PARKINGS) : H 515 Y 10 P0068.
Numéro parcellaire emplacement de parking **numéro 15**
(numéro 15 selon le plan PARKINGS) : H 515 Y 10 P0069.
Numéro parcellaire emplacement de parking **numéro 16**
(numéro 16 selon le plan PARKINGS) : H 515 Y 10 P0070.
Numéro parcellaire emplacement de parking **numéro 17**
(numéro 17 selon le plan PARKINGS) : H 515 Y 10 P0071.

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE DANS LE BATIMENT A

1. Un espace "bureaux" comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

au sous-sol : bureaux et caves tels qu'indiqués sur les plans approuvés.

au rez-de-chaussée bas : bureaux tels qu'indiqués sur les plans approuvés.

b) en copropriété et indivision forcée :

mille cinq cent soixante-sept/dix-millièmes (1567/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : H 515 Y 10 P0031.

2. Les 11 emplacements de parking couverts numérotés de 1, 2 et de 18 à 26 comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement proprement.

b) en copropriété et indivision forcée :

vingt-cinq/dix-millièmes (25/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire emplacement de parking **numéro 1**
(numéro 1 selon le plan PARKINGS) : H 515 Y 10 P0055.

Numéro parcellaire emplacement de parking **numéro 2**
(numéro 2 selon le plan PARKINGS) : H 515 Y 10 P0056.

Numéro parcellaire emplacement de parking **numéro 18**
(numéro 18 selon le plan PARKINGS) : H 515 Y 10 P0072.

Numéro parcellaire emplacement de parking **numéro 19**
(numéro 19 selon le plan PARKINGS) : H 515 Y 10 P0073

Numéro parcellaire emplacement de parking **numéro 20**
(numéro 20 selon le plan PARKINGS) : H 515 Y 10 P0074.

Numéro parcellaire emplacement de parking **numéro 21**
(numéro 21 selon le plan PARKINGS) : H 515 Y 10 P0075.

Numéro parcellaire emplacement de parking **numéro 22**
(numéro 22 selon le plan PARKINGS) : H 515 Y 10 P0076.

Numéro parcellaire emplacement de parking **numéro 23**
(numéro 23 selon le plan PARKINGS) : H 515 Y 10 P0077.

Numéro parcellaire emplacement de parking **numéro 24**
(numéro 24 selon le plan PARKINGS) : H 515 Y 10 P0078.

Numéro parcellaire emplacement de parking **numéro 25**
(numéro 25 selon le plan PARKINGS) : H 515 Y 10 P0079.

Numéro parcellaire emplacement de parking **numéro 26**
(numéro 26 selon le plan PARKINGS) : H 515 Y 10 P0080.

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE HAUT DANS LE BATIMENT B

1. L'appartement A0.07 (B0.01 selon plan annexé à la demande de permis d'urbanisme modificatif) dont la porte d'entrée est située au niveau « rez-de-chaussée bas » comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée sis au rez-de-chaussée avec escalier menant au séjour, séjour avec cuisine ouverte sur séjour, hall nuit, salle d'eau, water-closet, buanderie, chambre 1.

b) en copropriété et indivision forcée :

cent trente-deux/dix-millièmes (132/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : H 515 Y 10 P0007.

2. L'appartement A0.08 (B0.02 selon plan annexé à la demande de permis d'urbanisme modificatif) dont la porte d'entrée est située au niveau « rez-de-chaussée bas » comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée sis au rez-de-chaussée avec escalier menant au séjour, water-closet, séjour avec cuisine ouverte sur séjour, hall de nuit, buanderie, 2 salles d'eau, chambre 1, chambre 2.

b) en copropriété et indivision forcée :

deux cent quarante/dix-millièmes (240/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : H 515 Y 10 P0008.

3. L'appartement A0.09 (B0.03 selon plan annexé à la demande de permis d'urbanisme modificatif) dont la porte d'entrée est située au niveau « rez-de-chaussée bas » comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, water-closet, 2 salles d'eau, séjour avec cuisine ouverte sur séjour, buanderie, chambre 1, chambre 2, chambre 3, terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

deux cent nonante-sept/dix-millièmes (297/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

c) la jouissance privative et exclusive :

du jardin tel que délimité au plan « DELIMITATION JARDINS » , aux conditions fixées par le présent acte.

Numéro parcellaire : H 515 Y 10 P0009.

AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE

DANS LE BATIMENT A

1. L'appartement C1.2 (A1.01 selon plan annexé à la demande de permis d'urbanisme modificatif) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, water-closet, salle d'eau, séjour avec cuisine ouverte sur séjour, buanderie, chambre 1, chambre 2, terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

deux cent dix/dix-millièmes (210/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : H 515 Y 10 P0033.

2. L'appartement C1.1. (A1.02 selon plan annexé à la demande de permis d'urbanisme modificatif) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, séjour avec cuisine ouverte sur séjour, buanderie, water-closet 1, chambre 1, chambre 2, chambre 3, salle d'eau, water-closet, terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

deux cent quarante-neuf/dix-millièmes (249/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : H 515 Y 10 P0032.

DANS LE BATIMENT B

1. L'appartement A1.09 (B1.01 selon plan annexé à la demande de permis d'urbanisme modificatif) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, water-closet, 2 salles d'eau, séjour avec cuisine ouverte sur séjour, buanderie, hall de nuit, chambre 1, chambre 2, chambre 3, terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

trois cent scinquante-sept/dix-millièmes (357/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : H 515 Y 10 P0018.

2. Le studio A1.08 (B1.02 selon plan annexé à la demande de permis d'urbanisme modificatif) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, séjour et cuisine ouverte sur séjour, buanderie, salle d'eau, terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

cent trente-deux/dix-millièmes (132/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : H 515 Y 10 P0017.

3. L'appartement A1.07 (B1.03 selon plan annexé à la demande de permis d'urbanisme modificatif) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, escalier menant vers séjour avec cuisine ouverte sur séjour, hall de nuit, 2 salles d'eau dont une avec water-closet, buanderie, chambre 1, chambre 2, terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :
cent quatre-vingt-cinq/dix-millièmes (185/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.
Numéro parcellaire : H 515 Y 10 P0016.

4. L'appartement A1.01 (B1.04 selon plan annexé à la demande de permis d'urbanisme modificatif) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :
Hall d'entrée, water-closet, séjour avec cuisine ouverte sur séjour, buanderie, salle d'eau, chambre 1, terrasse

b) en copropriété et indivision forcée :
deux cents /dix-millièmes (200/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.
Numéro parcellaire : H 515 Y 10 P0010.

5. L'appartement A1.02 (B1.05 selon plan annexé à la demande de permis d'urbanisme modificatif) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :
Hall, water-closet, séjour avec cuisine ouverte sur séjour, buanderie, salle d'eau, chambre 1, terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :
cent nonante-sept/dix-millièmes (197/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.
Numéro parcellaire : H 515 Y 10 P0011.

6. L'appartement A1.03 (B1.06 selon plan annexé à la demande de permis d'urbanisme modificatif) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :
Hall, water-closet, séjour et cuisine ouverte sur séjour, hall nuit, buanderie, 2 salles d'eau, chambre 1, chambre 2, chambre 3, terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :
deux cent trente-neuf/dix-millièmes (239/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.
Numéro parcellaire : H 515 Y 10 P0012.

7. Le studio A1.04 (B1.07 selon plan annexé à la demande de permis d'urbanisme modificatif) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :
Hall d'entrée, water-closet, séjour avec cuisine ouverte sur séjour, buanderie, salle d'eau, terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :
cent cinquante-quatre/dix-millièmes (154/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.
Numéro parcellaire : H 515 Y 10 P0013.

8. L'appartement A1.05 (B1.08 selon plan annexé à la demande de permis d'urbanisme modificatif) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, water-closet 1, séjour avec cuisine ouverte sur séjour, buanderie, hall nuit, water-closet 2, 2 salles d'eau, chambre 1, chambre 2, chambre 3, 2 terrasses.

b) en copropriété et indivision forcée :

deux cent soixante-quatre/dix-millièmes (264/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : H 515 Y 10 P0014.

9. L'appartement A1.06 (B1.09 selon plan annexé à la demande de permis d'urbanisme modificatif) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, water-closet, buanderie, séjour avec cuisine ouverte sur séjour, chambre 1, salle d'eau, terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

deux cent et sept/dix-millièmes (207/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : H 515 Y 10 P0015.

AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE

DANS LE BATIMENT A

1. L'appartement C2.2 (A2.01 selon plan annexé à la demande de permis d'urbanisme modificatif) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, water-closet, salle d'eau, séjour avec cuisine ouverte sur séjour, buanderie, chambre 1, chambre 2, terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

deux cent dix/dix-millièmes (210/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : H 515 Y 10 P0035.

2. L'appartement C2.1 (A2.02 selon plan annexé à la demande de permis d'urbanisme modificatif) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, séjour avec cuisine ouverte sur séjour, buanderie, water-closet 1, 2 salles d'eau, chambre 1, chambre 2, chambre 3, water-closet 2, terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

deux cent cinquante-cinq/dix-millièmes (255/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : H 515 Y 10 P0034.

DANS LE BATIMENT B

1. L'appartement A2.09 (B2.01 selon plan annexé à la demande de permis d'urbanisme modificatif) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, séjour avec cuisine ouverte sur séjour, hall nuit, buanderie, water-closet, 2 salles d'eau, chambre 1, chambre 2, terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

deux cent quatre-vingt-un/dix-millièmes (281/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : H 515 Y 10 P0027.

2. Le studio A2.08 (B2.02 selon plan annexé à la demande de permis d'urbanisme modificatif) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, séjour avec cuisine ouverte sur séjour, buanderie, salle d'eau, terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

cent trente-huit/dix-millièmes (138/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : H 515 Y 10 P0026.

3. L'appartement A2.07 (B2.03 selon plan annexé à la demande de permis d'urbanisme modificatif) comprenant:

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, escalier menant vers séjour avec cuisine ouverte sur séjour, hall de nuit, water-closet, buanderie, 2 salles d'eau, chambre 1, chambre 2, terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

deux cents /dix-millièmes (200/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : H 515 Y 10 P0025.

4. L'appartement A2.01 (B2.04 selon plan annexé à la demande de permis d'urbanisme modificatif) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, water-closet, séjour et cuisine ouverte sur séjour, buanderie, salle d'eau, chambre 1, terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

deux cent six/dix-millièmes (206/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : H 515 Y 10 P0019.

5. L'appartement A2.02 (B2.05 selon plan annexé à la demande de permis d'urbanisme modificatif) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, water-closet, séjour et cuisine ouverte sur séjour, buanderie, salle d'eau, chambre 1, terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

deux cent deux/dix-millièmes (202/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : H 515 Y 10 P0020.

6. L'appartement A2.03 (B2.06 selon plan annexé à la demande de permis d'urbanisme modificatif) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, water-closet, séjour et cuisine ouverte sur séjour, hall nuit, buanderie, salle d'eau, chambre 1, chambre 2, chambre 3, terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

deux cent trente-neuf/dix-millièmes (239/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : H 515 Y 10 P0021.

7. Le studio A2.04 (B2.07 selon plan annexé à la demande de permis d'urbanisme modificatif) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, water-closet, séjour avec cuisine ouverte sur séjour, buanderie, salle d'eau, terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

cent cinquante-trois/dix-millièmes (153/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : H 515 Y 10 P0022.

8. L'appartement A2.05 (B2.08 selon plan annexé à la demande de permis d'urbanisme modificatif) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, water-closet 1, séjour avec cuisine ouverte sur séjour, buanderie, hall nuit, water-closet 2, 2 salles d'eau, chambre 1, chambre 2, chambre 3, 2 terrasses.

b) en copropriété et indivision forcée :

deux cent septante-sept/dix-millièmes (277/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : H 515 Y 10 P0023.

9. L'appartement A2.06 (B2.09 selon plan annexé à la demande de permis d'urbanisme modificatif) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, water-closet, buanderie, séjour et cuisine ouverte sur séjour, chambre 1, salle d'eau, terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

deux cent quinze/dix-millièmes (215/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : H 515 Y 10 P0024.

AU NIVEAU DU TROISIEME ETAGE

DANS LE BATIMENT B

1. L'appartement B3.01 (B3.02 selon plan annexé à la demande de permis d'urbanisme modificatif) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, séjour avec cuisine ouverte sur séjour, buanderie, water-closet, hall de nuit, 2 salles d'eau, chambre 1, chambre 2, chambre 3, terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

trois cent trente-deux/dix-millièmes (332/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : H 515 Y 10 P0030.

2. L'appartement B3.02 (B3.03 selon plan annexé à la demande de permis d'urbanisme modificatif) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, séjour avec cuisine ouverte sur séjour, water-closet, buanderie, 2 salles d'eau, chambre 1, chambre 2, terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

trois cent quarante-cinq/dix-millièmes (345/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : H 515 Y 10 P0029.

3. L'appartement B3.03 (B3.01 selon plan annexé à la demande de permis d'urbanisme modificatif) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, escalier menant vers séjour, séjour avec cuisine ouverte sur séjour, hall de nuit, buanderie, 2 salles de douche dont une avec water-closet, chambre 1, chambre 2, terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

trois cent trente-deux/dix-millièmes (332/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Numéro parcellaire : H 515 Y 10 P0028.

SITUATION PROJETÉE

Comme indiqué ci-dessus, la comparante a introduit un permis modificatif en vue de la modification de l'affectation du lot " bureaux " dans le Bâtiment A et de la création de 15 caves supplémentaires lesquelles seront établies à l'étage " sous-sol " du bâtiment B, ainsi qu'aux étages " Rez-de-chaussée bas ", "premier ", " deuxième " et " troisième " du bâtiment B.

Il est précisé qu'une **cave numérotée 23** selon les plans annexés à la demande du permis modificatif sera rattachée comme

accessoire de l'appartement numéroté A.0.08 selon plans approuvés (et B.0.02 selon plans annexés à la demande de permis modificatif) en sorte que cette cave ne pourra être vendue séparément et ne verra attribuer aucune quotités séparées dans les parties communes.

Si le permis d'urbanisme modificatif est octroyé conformément à la demande introduite, à la liste des lots privatifs décrites ci-dessus, s'ajouteront de plein droit, sans nécessité de tenue d'une assemblée générale à cet effet, les lots privatifs décrits ci-après.

Les description des nouvelles parties privatives et la fixation des quotes-parts dans les parties communes octroyées à ces nouvelles parties privatives ainsi que la nouvelle fixation des quotes-parts dans les parties communes octroyées aux parties privatives existantes sont établies sur la base du rapport du géomètre-expert applicable à la situation projetée, datant du 26 juin 2017.

Ces descriptions et fixations seront d'application à partir de la délivrance du permis d'urbanisme modificatif dont question ci-avant.

Dès l'obtention du permis d'urbanisme modificatif, un acte authentique sera reçu par le notaire soussigné ayant pour objet la confirmation de la délivrance dudit permis, la détermination des numéros parcellaires des nouveaux lots et le dépôt du permis modificatif et de ses annexes.

AU NIVEAU DU SOUS-SOL DANS LE BATIMENT B

Les **3 caves** numérotées **12, 13 et 14** et comprenant chacune :

a) en propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

trois/dix-millièmes (3/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE BAS DANS LE BATIMENT B

L'appartement B0.02 dont la porte d'entrée est située au niveau "rez-de-chaussée bas " comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée sis au rez-de-chaussée avec escalier menant au séjour, water-closet, séjour avec cuisine ouverte sur séjour, hall de nuit, buanderie, 2 salles d'eau, chambre 1, chambre 2, la cave numéro 23.

b) en copropriété et indivision forcée :

deux cent quarante/dix-millièmes (240/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE DANS LE BATIMENT A

Un espace "**commerce** " comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

au sous-sol : les locaux tels qu'indiqués sur les plans modificatifs approuvés.

au rez-de-chaussée bas : bureaux tels qu'indiqués sur les plans modificatifs approuvés.

b) en copropriété et indivision forcée :

mille cinq cent quarante-cinq/dix-millièmes (1545/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE DANS LE BATIMENT B

Les **trois caves** numérotées **28, 29 et 30** et comprenant chacune :

a) en propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

trois/dix-millièmes (3/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE DANS LE BATIMENT B

Les **trois caves** numérotées **31, 32 et 33** et comprenant chacune :

a) en propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

trois/dix-millièmes (3/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

AU NIVEAU DU TROISIEME ETAGE DANS LE BATIMENT B

La **cave** numérotée **34** et comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

trois/dix-millièmes (3/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

TITRE II.- TABLEAU RECAPITULATIF DES QUOTES-PARTS DES PARTIES COMMUNES AFFERENTES A CHAQUE LOT PRIVATIF DU COMPLEXE IMMOBILIER

SITUATION AUTORISÉE			
	N°	Quote-part dans l'association	Identifiant parcellaire
Caves	1	3	H 515 Y 10 P0036
	2	3	H 515 Y 10 P0037
	3	3	H 515 Y 10 P0038
	4	3	H 515 Y 10 P0039
	5	3	H 515 Y 10 P0040
	6	3	H 515 Y 10 P0041
	7	3	H 515 Y 10 P0042
	8	7	H 515 Y 10 P0043
	9	4	H 515 Y 10 P0044
	10	3	H 515 Y 10 P0045
	11	3	H 515 Y 10 P0046
	12	2	H 515 Y 10 P0047
	13	2	H 515 Y 10 P0048
	14	3	H 515 Y 10 P0049
	15	3	H 515 Y 10 P0050
	16	3	H 515 Y 10 P0051
	17	3	H 515 Y 10 P0052
	18	3	H 515 Y 10 P0053
	19	3	H 515 Y 10 P0054
Parkings	P1	25	H 515 Y 10 P0055
	P2	25	H 515 Y 10 P0056
	P3	25	H 515 Y 10 P0057
	P4	25	H 515 Y 10 P0058
	P5	25	H 515 Y 10 P0059
	P6	25	H 515 Y 10 P0060
	P7	25	H 515 Y 10 P0061
	P8	25	H 515 Y 10 P0062
	P9	25	H 515 Y 10 P0063
	P10	25	H 515 Y 10 P0064
	P11	25	H 515 Y 10 P0065
	P12	25	H 515 Y 10 P0066
	P13	25	H 515 Y 10 P0067
	P14	25	H 515 Y 10 P0068
	P15	25	H 515 Y 10 P0069
	P16	25	H 515 Y 10 P0070
	P17	25	H 515 Y 10 P0071
	P18	25	H 515 Y 10 P0072
	P19	25	H 515 Y 10 P0073
	P20	25	H 515 Y 10 P0074

	P21	25	H 515 Y 10 P0075
	P22	25	H 515 Y 10 P0076
	P23	25	H 515 Y 10 P0077
	P24	25	H 515 Y 10 P0078
	P25	25	H 515 Y 10 P0079
	P26	25	H 515 Y 10 P0080
Bureau		1567	H 515 Y 10 P0031
Appartements Studios	A0.07	132	H 515 Y 10 P0007
	A0.08	240	H 515 Y 10 P0008
	A0.09	297	H 515 Y 10 P0009
	A0.01	213	H 515 Y 10 P0001
	A0.02	213	H 515 Y 10 P0002
	A0.03	276	H 515 Y 10 P0003
	A0.04	184	H 515 Y 10 P0004
	A0.05	296	H 515 Y 10 P0005
	A0.06	218	H 515 Y 10 P0006
	C1.2	210	H 515 Y 10 P0033
	C1.1	249	H 515 Y 10 P0032
	A1.09	357	H 515 Y 10 P0018
	A1.08	132	H 515 Y 10 P0017
	A1.07	185	H 515 Y 10 P0016
	A1.01	200	H 515 Y 10 P0010
	A1.02	197	H 515 Y 10 P0011
	A1.03	239	H 515 Y 10 P0012
	A1.04	154	H 515 Y 10 P0013
	A1.05	264	H 515 Y 10 P0014
	A1.06	207	H 515 Y 10 P0015
	C2.2	210	H 515 Y 10 P0035
	C2.1	255	H 515 Y 10 P0034
	A2.09	281	H 515 Y 10 P0027
	A2.08	138	H 515 Y 10 P0026
	A2.07	200	H 515 Y 10 P0025
	A2.01	206	H 515 Y 10 P0019
	A2.02	202	H 515 Y 10 P0020
	A2.03	239	H 515 Y 10 P0021
	A2.04	153	H 515 Y 10 P0022
	A2.05	277	H 515 Y 10 P0023
	A2.06	215	H 515 Y 10 P0024
	B3.03	207	H 515 Y 10 P0028
	B3.01	332	H 515 Y 10 P0030
	B3.02	345	H 515 Y 10 P0029
Total		10.000	

SITUATION PROJETÉE

	N°	Quote-part dans l'association	Identifiant parcellaire
Caves	1	3	
	2	3	
	3	3	
	4	3	
	5	3	
	6	3	
	7	2	
	8	3	
	9	3	
	10	4	
	11	4	
	12	3	
	13	3	
	14	3	
	15	3	
	16	3	
	17	3	
	18	3	
	19	3	
	20	3	
	21	3	
	22	6	
	24	3	
	25	3	
	26	3	
	27	3	
	28	3	
	29	3	
	30	3	
	31	3	
	32	3	
	33	3	
	34	3	
Parkings	P1	25	
	P2	25	
	P3	25	
	P4	25	
	P5	25	
	P6	25	
	P7	25	

	P8	25	
	P9	25	
	P10	25	
	P11	25	
	P12	25	
	P13	25	
	P14	25	
	P15	25	
	P16	25	
	P17	25	
	P18	25	
	P19	25	
	P20	25	
	P21	25	
	P22	25	
	P23	25	
	P24	25	
	P25	25	
	P26	25	
Commerce		1545	
Appartements	B0.01	132	
Studios	B0.02	245	
	B0.03	296	
	B0.04	212	
	B0.05	213	
	B0.06	275	
	B0.07	183	
	B0.08	295	
	B0.09	217	
	A1.01	209	
	A1.02	248	
	B1.01	355	
	B1.02	131	
	B1.03	185	
	B1.04	200	
	B1.05	196	
	B1.06	238	
	B1.07	153	
	B1.08	263	
	B1.09	206	
	A2.01	209	
	A2.02	254	
	B2.01	280	
	B2.02	138	
	B2.03	199	
	B2.04	206	
	B2.05	202	

	B2.06	238	
	B2.07	153	
	B2.08	276	
	B2.09	215	
	B3.01	206	
	B3.02	330	
	B3.03	344	
Total		10.000	

**TITRE II BIS.- TABLEAU RECAPITULATIF DENOMINATION
APPARTEMENTS/STUDIOS – SITUATION AUTORISÉE –SITUATION
PROJETÉE**

	SITUATION AUTORISÉE	SITUATION PROJETÉE
REZ-DE CHAUSSEE	A0.07	B0.01
	A0.08	B0.02
	A0.09	B0.03
	A0.01	B0.04
	A0.02	B0.05
	A0.03	B0.06
	A0.04	B0.07
	A0.05	B0.08
	A0.06	B0.09
1^{er} ETAGE	C.1.2	A1.01
	C.1.1	A1.02
	A1.09	B1.01
	A1.08	B1.02
	A1.07	B1.03
	A1.01	B1.04
	A1.02	B1.05
	A1.03	B1.06
	A1.04	B1.07
	A1.05	B1.08
	A1.06	B1.09
2^{eme} ETAGE	C.2.2	A2.01
	C.2.1	A2.02
	A2.09	B2.01
	A2.08	B2.02
	A2.07	B2.03
	A2.01	B2.04
	A2.02	B2.05
	A2.03	B2.06
	A2.04	B2.07
	A2.05	B2.08
	A2.06	B2.09
3^{eme} ETAGE	B.3.03	B.3.01
	B.3.01	B.3.02

	B.3.02	B.3.03
--	--------	--------

TITRE III.- REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I. - Exposé général

Article 1. – Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend notamment :

- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes,
- les 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.

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

Article 2. – Destination des lots privatifs

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

Les appartements et studios sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement. Ils pourront, outre l'habitation, également être destinés en tout ou en partie à l'usage de bureaux, professions libérales ou intellectuelles, sans autorisation préalable de l'assemblée générale mais à condition de se conformer aux dispositions légales et réglementaires en la matière et moyennant l'obtention des autorisations et permis nécessaires auprès des autorités compétentes.

L'espace bureaux est destiné à l'usage de bureau.

Aucune activité à risque ne pourra être exercée dans les lots privatifs, au sens de l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol. De même, les activités exercées dans les

lots privatifs ne pourront entraîner aucune nuisance (sonore, nocturne ou autre).

Les emplacements pour voiture sont uniquement destinés au parking de véhicules.

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 devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité du complexe immobilier ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service ou celui de leurs visiteurs.

Les copropriétaires et occupants sont responsables du fait de leurs visiteurs respectifs dès le moment où ces visiteurs pénètrent dans l'enceinte de la Résidence "THE YARD".

Sans préjudice des droits de jouissance privative et exclusive sur des parties communes qui ont été attribuée à un lot privatif, est incompatible avec ces principes notamment le fait pour un copropriétaire 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, d'y entreposer quelconque objet (tels poussettes pour enfants, vélos, etc.) 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 copropriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible et éviter tout bruit audible à l'extérieur de leur lot entre vingt-deux heures et huit heures du matin.

Ils doivent faire usage d'appareils ménagers appropriés. S'il est fait usage, dans 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 ou autres.

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

L'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités des copropriétaires ou occupants ne peuvent nuire aux autres occupants et sont soumises aux prescriptions du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur.

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

b) Accès aux toitures

L'accès aux différentes toitures (autres que les toitures-terrasses) est interdit, sauf pour procéder à leur entretien et réparation. L'exécution des travaux de réparation et d'entretien en

toiture se fera en concertation avec le syndic. Hormis les installations techniques communes, aucun objet ne peut y être entreposé (tels notamment antennes, récepteurs ou appareils pour capter ou convertir l'énergie solaire ou éolienne), sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

c) Distribution intérieure des locaux privatifs

Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux privatifs, 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 copropriétaires.

Il est interdit aux copropriétaires et occupants de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privatifs, quelque modification aux parties communes, sans l'accord de l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

d) Travaux dans les lots privatifs

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire est libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux d'aménagements à sa convenance à condition qu'ils ne soient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou occupants et qu'ils ne compromettent ni la solidité, ni la salubrité, ni l'isolation ou la sécurité de l'immeuble et ne perturbent pas le fonctionnement des installations et équipements communs.

e) Installations particulières

Les propriétaires peuvent établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil, 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.

La télédistribution est installée. Seules les canalisations prévues à cet effet peuvent être utilisées. Les copropriétaires doivent obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord préalable et écrit du syndic.

f) Emménagements – Déménagements

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

Toute dégradation commise aux parties communes du complexe immobilier sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

g) Inaction d'un copropriétaire

Lorsqu'un copropriétaire 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 copropriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.

Article 4. – Limites de la jouissance des parties privatives

a) Harmonie

Tout ce qui concerne le style et l'harmonie du complexe immobilier, même s'il s'agit d'éléments 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 ou en cas d'urgence par le syndic.

Les travaux relatifs aux éléments privatifs dont l'entretien intéresse l'harmonie du complexe immobilier doivent être effectués par chaque copropriétaire en temps utile, de manière à conserver au complexe immobilier sa tenue de bon soin et entretien.

Les volets et persiennes sont interdits.

Les rideaux et tentures, devront être de teinte unie, couvrir la totalité de la fenêtre aussi bien en longueur qu'en largeur. Leur modèle sera déterminé par l'architecte. En cas de remplacement, ils devront l'être à l'identique ou à tout le moins, de qualité et d'aspect identique.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades, terrasses, ni linges et objets quelconques (tels notamment antennes, récepteurs ou appareils pour capter ou convertir l'énergie solaire ou éolienne).

Seuls les meubles de jardin et les pots de fleurs et bacs à plantes sont autorisés sur les terrasses. Ils sont du modèle et de la teinte à fixer par la comparante.

L'entreposage des barbecues et autres grills, sèche-linge est interdit sur les terrasses.

En règle générale, toute décision ayant un impact sur l'harmonie de la Résidence "THE YARD" sera tranchée par la comparante.

b) Porte donnant accès à un lot privatif

Il est interdit pour le copropriétaire concerné de remplacer les portes d'entrée donnant accès à un lot privatif.

Si celles-ci doivent être remplacées (en suite par exemple d'un endommagement), elles le seront à l'identique.

Il est rappelé que le revêtement extérieur desdites portes constitue une partie commune.

c) Châssis et vitres

Le remplacement des vitres des appartements/studios, est à effectuer par chaque propriétaire à l'identique ou à tout le moins, par une vitre de qualité et d'aspect identique.

Il est rappelé que les travaux de peinture et l'entretien des faces intérieures des châssis constituent une charge privative.

d) Terrasses

Il est rappelé que les terrasses et toiture-terrasses ainsi que leurs accessoires sont des parties communes à l'exception de leurs revêtements en métal qui constituent des éléments privatifs rattachés au lot privatif qui en a la propriété. Il est interdit pour le copropriétaire concerné de remplacer le revêtement de sa terrasse par un matériau de son choix.

Toutefois, les frais de renouvellement de ces revêtements nécessités par des travaux aux parties communes, et ce quelle que soit la cause de ces travaux, incombent à l'association des copropriétaires. Les travaux devront être effectués sous la surveillance du syndic. Par contre, les frais de renouvellement de ces revêtements seront à charge du lot privatif concerné, si le copropriétaire n'entretient pas les revêtements des terrasses en bon père de famille. Ce renouvellement devra être exécuté avec des matériaux, de qualité et d'aspect identiques à l'ancien revêtement.

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

Il est interdit au copropriétaire du lot privatif auquel la terrasse se rapporte d'y déposer et entreposer quelconque objet, à l'exception de meubles de jardin, pots de fleurs et bacs à plantes, dont le modèle et la teinte seront fixés par la comparante, et d'y effectuer des plantations en dehors de ces pots et bacs.

e) Jardins

Il est interdit de déposer et entreposer quelconque objet dans les jardins dont la jouissance privative et exclusive a été attribuée à un lot privatif, à l'exception de meubles de jardin, pots de fleurs et bacs à plantes, dont le modèle et la teinte seront fixés par la comparante, et d'y effectuer des plantations en dehors de ces pots et bacs. L'entreposage des barbecues et autres grills est autorisé.

Les feux de bois sont interdits.

Il est expressément précisé que, nonobstant la jouissance privative et exclusive du jardin attribué à certains lots privatifs :

1° l'indemnité d'expropriation relative à la partie du sol frappé de jouissance privative et exclusive revient à l'association des copropriétaires;

2° l'indemnité pour cession de mitoyenneté due par un voisin doit être versée à l'association des copropriétaires;

3° le droit de jouissance privative et exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

f) Publicité, réclame et enseignes

Il est interdit de faire de la publicité ou de la réclame et de placer des enseignes sur le complexe immobilier.

Aucune inscription ne peut être placée sur les parties privatives ou sur les parties communes.

Chaque occupant dispose sur la porte d'entrée de son appartement ou de son studio, ou à côté de celle-ci, d'une plaque indiquant son nom et éventuellement sa profession.

Chaque occupant dispose d'une boîte aux lettres sur laquelle figure une plaque indiquant outre le numéro de la boîte, son nom et éventuellement sa profession; ces inscriptions doivent être du modèle déterminé par la comparante.

En cas de modification du nom et/ou de la profession d'un occupant, le modèle, le format et le style des nouvelles plaques (porte et boîte aux lettres) devront être identiques à ceux des plaques remplacées. Le remplacement s'effectue au frais et à la demande de l'occupant par le syndic.

g) Location

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

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

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

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

Les 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.

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

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

En cas d'observation 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.

h) Caves

Les caves ne peuvent être vendues qu'à des copropriétaires d'un lot privatif (appartement ou studio) du complexe immobilier; elles ne peuvent être louées qu'à des occupants d'un lot privatif (appartement ou studio) du complexe immobilier.

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

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

i) Emplacements pour voiture

Les emplacements pour voiture sont destinés au stationnement de véhicules, à l'exclusion de tous autres objets; ils ne peuvent être

affectés qu'à usage privé, à l'exclusion de tous véhicules commerciaux ou industriels et de tous garages publics.

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

Sont interdits dans la rampe d'accès vers l'étage "rez bas" et les aires de manœuvre, le parking, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.

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

Il est interdit de stationner ailleurs que sur les emplacements pour voiture et notamment dans la rampe d'accès et dans les aires de manœuvre.

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

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

j) Animaux

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

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale de l'association pourra ordonner à la majorité absolue des copropriétaires présents ou représentés de retirer la tolérance pour l'animal cause du trouble.

Article 4 bis. – Jouissance des parties communes

a) Principes

Chacun des copropriétaires et des occupants a le droit de jouir des parties communes dans les limites fixées par le présent règlement et le règlement d'ordre intérieur.

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 des parties communes conformément à leur destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires et occupants.

Les copropriétaires et occupants devront toujours jouir des parties communes suivant la notion juridique de "bon père de famille".

b) Espaces extérieurs

Les espaces extérieurs du complexe immobilier sont réservés aux piétons et au passage des véhicules entrant et sortant du parking intérieur de l'immeuble, aux véhicules se parquant sur les emplacements extérieurs et aux véhicules de secours et de déménagement lesquels ne pourront rester y stationner que pour le temps de leur intervention.

c) Fenêtres et portes-fenêtres, seuils fenêtres et de portes-fenêtres

Le remplacement des fenêtres, portes-fenêtres, seuils des fenêtres et portes-fenêtres et châssis des appartements ou studios

lesquels constituent des parties communes ainsi que les travaux de peinture extérieure de ceux-ci ne peuvent être effectués qu'avec l'accord de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Ces travaux doivent être attribués en une fois à un entrepreneur unique désigné par l'assemblée générale.

d) Local pour vélos

Les vélos des occupants sont rangés dans le local destiné à cette fin en faisant usage de installations de rangement y prévues. Afin de permettre l'usage harmonieux de ces installations, mais sans que ceci ne puisse conférer de droit acquis à l'utilisateur, l'usage de chaque installation de rangement est attribué nominativement à un utilisateur qui en a la jouissance exclusive. Le règlement d'ordre intérieur détermine les dispositions qui s'appliquent en la matière.

Les vélos inutilisés ou inutilisables sont enlevés des locaux qui ne sont pas destinés à servir de lieu d'entreposage

e) Local pour poussettes

Les poussettes des occupants sont rangées dans le local destiné à cette fin en faisant usage de installations de rangement y prévues.

Les poussettes inutilisées ou inutilisables sont enlevées des locaux qui ne sont pas destinés à servir de lieu d'entreposage

Article 5. – Interdiction de dépôt de matières dangereuses et autres

Il ne peut être établi dans le complexe immobilier aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et, le cas échéant, les autorisations administratives.

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

Article 6. – Transformations

a) Modifications des parties communes effectuées par un copropriétaire

Les travaux de modification 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 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 de ceux 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, en outre, être exécutés que moyennant l'accord préalable et exprès et sous la surveillance d'un ingénieur en stabilité désigné par l'assemblée générale 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 ou à l'ingénieur 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, de la responsabilité des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux pourraient entraîner tant aux éléments privatifs qu'aux parties communes.

b) Modifications des parties privatives

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 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 des autres copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes.

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

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

CHAPITRE III. - Travaux, réparations et entretien aux Parties communes

Article 7. – Généralités

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

Article 8. – Genre de réparations et travaux

Les travaux sont répartis en deux catégories :

- actes conservatoires et d'administration provisoire;
- autres réparations ou travaux.

Article 9. – Actes conservatoires et d'administration provisoire

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère conservatoire, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale. Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle.

Sont assimilés à des actes conservatoires tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans le «Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments» (C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en considération.

Article 10. – Autres réparations ou travaux

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart 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 quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et sont alors obligatoires pour tous.

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 privatives, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

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

Les occupants seront avisés au moins 5 jours calendrier avant la date à laquelle l'accès doit être donné de la nécessité de donner cet accès à leurs lots privatifs.

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 dans les parties où doivent s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en œuvre peuvent donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de 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.

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

Le copropriétaire responsable des travaux est tenu de remettre en état parfait le dit emplacement et ses abords; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours calendrier 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, 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.

Article 13. – Jardins

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation, et notamment, tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations tant des jardins, 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.

CHAPITRE IV. - Charges de copropriété

Article 14. – Critères et modes de calcul de la répartition des charges de copropriété

Les charges de copropriété sont divisées en :

1. charges de copropriété générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts déterminées ci-après.

2. charges de copropriété 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, en fonction des quotes-parts déterminées ci-après.

I. Sont considérées comme charges de copropriété générales et sans que cette énumération ne soit exhaustive :

a) les frais de nettoyage de toutes les parties communes ;

b) les frais de réfection et réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires ou affectées à l'usage de tous les copropriétaires (telles les locaux techniques en sous-sol, le local poubelles, le local vélos, les espaces extérieurs et leurs équipements, la citerne d'eau de pluie); 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 utilisées par tous les copropriétaires, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble;

b) les frais d'administration, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, les frais de correspondance;

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

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

e) l'entretien des abords et des espaces extérieurs en intérieur d'îlot;

f) les indemnités dues par la copropriété;

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

Lesdites charges communes générales seront réparties entre les copropriétaires selon les proportions suivantes :

SITUATION AUTORISÉE

Lots caves		
numéro 1	trois/dix-millièmes	(3/10.000)
numéro 2	trois/dix-millièmes	(3/10.000)
numéro 3	trois/dix-millièmes	(3/10.000)
numéro 4	trois/dix-millièmes	(3/10.000)
numéro 5	trois/dix-millièmes	(3/10.000)
numéro 6	trois/dix-millièmes	(3/10.000)
numéro 7	trois/dix-millièmes	(3/10.000)
numéro 8	sept/dix-millièmes	(7/10.000)
numéro 9	quatre/dix-millièmes	(4/10.000)
numéro 10	trois/dix-millièmes	(3/10.000)
numéro 11	trois/dix-millièmes	(3/10.000)
numéro 12	deux/dix-millièmes	(2/10.000)
numéro 13	deux/dix-millièmes	(2/10.000)
numéro 14	trois/dix-millièmes	(3/10.000)
numéro 15	trois/dix-millièmes	(3/10.000)
numéro 16	trois/dix-millièmes	(3/10.000)
numéro 17	trois/dix-millièmes	(3/10.000)
numéro 18	trois/dix-millièmes	(3/10.000)
numéro 19	trois/dix-millièmes	(3/10.000)
Lots emplacements parkings		
numéro 1	vingt-cinq/dix-millièmes	(25/10.000)
numéro 2	vingt-cinq/dix-millièmes	(25/10.000)
numéro 3	vingt-cinq/dix-millièmes	(25/10.000)
numéro 4	vingt-cinq/dix-millièmes	(25/10.000)
numéro 5	vingt-cinq/dix-millièmes	(25/10.000)

numéro 6	vingt-cinq/dix-millièmes	(25/10.000)
numéro 7	vingt-cinq/dix-millièmes	(25/10.000)
numéro 8	vingt-cinq/dix-millièmes	(25/10.000)
numéro 9	vingt-cinq/dix-millièmes	(25/10.000)
numéro 10	vingt-cinq/dix-millièmes	(25/10.000)
numéro 11	vingt-cinq/dix-millièmes	(25/10.000)
numéro 12	vingt-cinq/dix-millièmes	(25/10.000)
numéro 13	vingt-cinq/dix-millièmes	(25/10.000)
numéro 14	vingt-cinq/dix-millièmes	(25/10.000)
numéro 15	vingt-cinq/dix-millièmes	(25/10.000)
numéro 16	vingt-cinq/dix-millièmes	(25/10.000)
numéro 17	vingt-cinq/dix-millièmes	(25/10.000)
numéro 18	vingt-cinq/dix-millièmes	(25/10.000)
numéro 19	vingt-cinq/dix-millièmes	(25/10.000)
numéro 20	vingt-cinq/dix-millièmes	(25/10.000)
numéro 21	vingt-cinq/dix-millièmes	(25/10.000)
numéro 22	vingt-cinq/dix-millièmes	(25/10.000)
numéro 23	vingt-cinq/dix-millièmes	(25/10.000)
numéro 24	vingt-cinq/dix-millièmes	(25/10.000)
numéro 25	vingt-cinq/dix-millièmes	(25/10.000)
numéro 26	vingt-cinq/dix-millièmes	(25/10.000)
Lots appartements/studios		
A0.07	cent cinquante-quatre/ dix-millièmes	(154/10.000)
A0.08	deux cent soixante-sept/dix-millièmes	(267/10.000)
A0.09	trois cent treize/dix-millièmes	(313/10.000)
A0.01	deux cent quatorze/dix-millièmes	(214/10.000)
A0.02	deux cent onze/dix-millièmes	(211/10.000)
A0.03	deux cent septante-sept/dix-millièmes	(277/10.000)
A0.04	cent septante-six /dix-millièmes	(176/10.000)
A0.05	trois cent neuf /dix-millièmes	(309/10.000)
A0.06	deux cent dix-neuf/dix-millièmes	(219/10.000)
bureaux	mille cinq cent septante-deux /dix-millièmes	(1572/10.000)
C1.2	deux cent vingt-quatre/dix-millièmes	(224/10.000)
C1.1	deux cent soixante-six /dix-millièmes	(266/10.000)
A.1.09	trois cent cinquante et un /dix-millièmes	(351/10.000)
A.1.08	cent vingt et un /dix-millièmes	(121/10.000)
A.1.07	cent nonante-six /dix-millièmes	(196/10.000)
A.1.01	deux cent un /dix-millièmes	(201/10.000)
A.1.02	cent nonante-six/dix-millièmes	(196/10.000)
A.1.03	deux cent quarante-deux /dix-	(242/10.000)

	millièmes	
A.1.04	cent quarante-neuf /dix-millièmes	(149/10.000)
A.1.05	deux cent septante-six /dix-millièmes	(276/10.000)
A.1.06	deux cent douze /dix-millièmes	(212/10.000)
C2.2	deux cent vingt-quatre /dix-millièmes	(224/10.000)
C2.1	deux cent soixante-sept /dix-millièmes	(267/10.000)
A.2.09	deux cent quatre-vingt-deux /dix-millièmes	(282/10.000)
A.2.08	cent vingt-quatre /dix-millièmes	(124/10.000)
A.2.07	cent nonante-sept / dix-millièmes	(197/10.000)
A.2.01	deux cent un/dix-millièmes	(201/10.000)
A.2.02	cent nonante-sept /dix-millièmes	(197/10.000)
A.2.03	deux cent quarante-deux /dix-millièmes	(242/10.000)
A.2.04	cent quarante-huit /dix-millièmes	(148/10.000)
A.2.05	deux cent septante-huit /dix-millièmes	(278/10.000)
A.2.06	deux cent douze/dix-millièmes	(212/10.000)
B.3.03	cent nonante-six/dix-millièmes	(196/10.000)
B.3.01	deux cent quatre-vingt-deux /dix-millièmes	(282/10.000)
B.3.02	deux cent nonante-quatre /dix-millièmes	(294/10.000)
TOTAL	dix mille / dix-millièmes	(10.000/10.000)

SITUATION PROJÉTÉE

Lots caves		
numéro 1	trois/dix-millièmes	(3/10.000)
numéro 2	trois/dix-millièmes	(3/10.000)
numéro 3	trois/dix-millièmes	(3/10.000)
numéro 4	trois/dix-millièmes	(3/10.000)
numéro 5	trois/dix-millièmes	(3/10.000)
numéro 6	trois/dix-millièmes	(3/10.000)
numéro 7	deux/dix-millièmes	(2/10.000)
numéro 8	trois/dix-millièmes	(3/10.000)
numéro 9	trois/dix-millièmes	(3/10.000)
numéro 10	quatre/dix-millièmes	(4/10.000)
numéro 11	quatre/dix-millièmes	(4/10.000)
numéro 12	trois/dix-millièmes	(3/10.000)
numéro 13	trois/dix-millièmes	(3/10.000)
numéro 14	trois/dix-millièmes	(3/10.000)
numéro 15	trois/dix-millièmes	(3/10.000)
numéro 16	trois/dix-millièmes	(3/10.000)
numéro 17	trois/dix-millièmes	(3/10.000)

numéro 18	trois/dix-millièmes	(3/10.000)
numéro 19	trois/dix-millièmes	(3/10.000)
numéro 20	trois/dix-millièmes	(3/10.000)
numéro 21	trois/dix-millièmes	(3/10.000)
numéro 22	six/dix-millièmes	(6/10.000)
numéro 24	trois/dix-millièmes	(3/10.000)
numéro 25	trois/dix-millièmes	(3/10.000)
numéro 26	trois/dix-millièmes	(3/10.000)
numéro 27	trois/dix-millièmes	(3/10.000)
numéro 28	trois/dix-millièmes	(3/10.000)
numéro 29	trois/dix-millièmes	(3/10.000)
numéro 30	trois/dix-millièmes	(3/10.000)
numéro 31	trois/dix-millièmes	(3/10.000)
numéro 32	trois/dix-millièmes	(3/10.000)
numéro 33	trois/dix-millièmes	(3/10.000)
numéro 34	trois/dix-millièmes	(3/10.000)
Lots emplacements parkings		
numéro 1	vingt-cinq/dix-millièmes	(25/10.000)
numéro 2	vingt-cinq/dix-millièmes	(25/10.000)
numéro 3	vingt-cinq/dix-millièmes	(25/10.000)
numéro 4	vingt-cinq/dix-millièmes	(25/10.000)
numéro 5	vingt-cinq/dix-millièmes	(25/10.000)
numéro 6	vingt-cinq/dix-millièmes	(25/10.000)
numéro 7	vingt-cinq/dix-millièmes	(25/10.000)
numéro 8	vingt-cinq/dix-millièmes	(25/10.000)
numéro 9	vingt-cinq/dix-millièmes	(25/10.000)
numéro 10	vingt-cinq/dix-millièmes	(25/10.000)
numéro 11	vingt-cinq/dix-millièmes	(25/10.000)
numéro 12	vingt-cinq/dix-millièmes	(25/10.000)
numéro 13	vingt-cinq/dix-millièmes	(25/10.000)
numéro 14	vingt-cinq/dix-millièmes	(25/10.000)
numéro 15	vingt-cinq/dix-millièmes	(25/10.000)
numéro 16	vingt-cinq/dix-millièmes	(25/10.000)
numéro 17	vingt-cinq/dix-millièmes	(25/10.000)
numéro 18	vingt-cinq/dix-millièmes	(25/10.000)
numéro 19	vingt-cinq/dix-millièmes	(25/10.000)
numéro 20	vingt-cinq/dix-millièmes	(25/10.000)
numéro 21	vingt-cinq/dix-millièmes	(25/10.000)
numéro 22	vingt-cinq/dix-millièmes	(25/10.000)
numéro 23	vingt-cinq/dix-millièmes	(25/10.000)
numéro 24	vingt-cinq/dix-millièmes	(25/10.000)
numéro 25	vingt-cinq/dix-millièmes	(25/10.000)

numéro 26	vingt-cinq/dix-millièmes	(25/10.000)
Lots appartements/studios		
B.0.01	cent cinquante-trois/ dix-millièmes	(153/10.000)
B.0.02	deux cent septante-deux/dix-millièmes	(272/10.000)
B.0.03	trois cent douze/dix-millièmes	(312/10.000)
B.0.04	deux cent treize/dix-millièmes	(213/10.000)
B.0.05	deux cent onze /dix-millièmes	(211/10.000)
B.0.06	deux cent septante-six/dix-millièmes	(276/10.000)
B.0.07	cent septante-cinq/dix-millièmes	(175/10.000)
B.0.08	trois cent sept /dix-millièmes	(307/10.000)
B.0.09	deux cent dix-huit /dix-millièmes	(218/10.000)
Commerce	mille cinq cent cinquante-sept/dix-millièmes	(1557/10.000)
A.1.01	deux cent vingt-trois/dix-millièmes	(223/10.000)
A.1.02	deux cent soixante-cinq /dix-millièmes	(265/10.000)
B.1.01	trois cent quarante-neuf /dix-millièmes	(349/10.000)
B.1.02	cent vingt et un/dix-millièmes	(121/10.000)
B.1.03	cent nonante-cinq/dix-millièmes	(195/10.000)
B.1.04	deux cents /dix-millièmes	(200/10.000)
B.1.05	cent nonante-cinq /dix-millièmes	(195/10.000)
B.1.06	deux cent quarante et un /dix-millièmes	(241/10.000)
B.1.07	cent quarante-huit /dix-millièmes	(148/10.000)
B.1.08	deux cent septante-cinq/dix-millièmes	(275/10.000)
B.1.09	deux cent onze/dix-millièmes	(211/10.000)
A.2.01	deux cent vingt-trois /dix-millièmes	(223/10.000)
A.2.02	deux cent soixante-cinq /dix-millièmes	(265/10.000)
B.2.01	deux cent quatre-vingt-un/ dix-millièmes	(281/10.000)
B.2.02	cent vingt-trois /dix-millièmes	(123/10.000)
B.2.03	cent nonante-six /dix-millièmes	(196/10.000)
B.2.04	deux cents /dix-millièmes	(200/10.000)
B.2.05	cent nonante-six /dix-millièmes	(196/10.000)
B.2.06	deux cent quarante et un /dix-millièmes	(241/10.000)
B.2.07	cent quarante-sept /dix-millièmes	(147/10.000)
B.2.08	deux cent septante-sept /dix-millièmes	(277/10.000)
B.2.09	deux cent onze /dix-millièmes	(211/10.000)
B.3.01	cent nonante-six / dix-millièmes	(196/10.000)

B.3.02	deux cent quatre-vingt-un /dix-millièmes	(281/10.000)
B.3.03	deux cent nonante-trois /dix-millièmes	(293/10.000)
TOTAL	dix mille / dix-millièmes	(10.000/10.000)

Des charges communes particulières sont celles 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.

II. Sont considérées comme charges de copropriété particulières à chaque bâtiment :

a) les frais d'entretien, de réfection et de réparation de toutes les parties communes du bâtiment concerné, à l'exception des frais des charges dites charges de copropriété générales décrites ci-dessus;

b) les frais de consommation, réparation et entretien des installations utilisées par tous les copropriétaires du bâtiment concerné, notamment l'éclairage du bâtiment concerné.

Chaque copropriétaire du bâtiment concerné contribuera à ces charges de copropriété particulières dans les proportions déterminées sur la base du rapport motivé dont question ci-avant, établi par la Monsieur Alain HENDOUX, géomètre-expert légalement assermenté au sein de la SOCIETE D'ETUDES TOPOMETRIQUES, dont les bureaux sont situés à 1160 Bruxelles, rue Maurice Charlent, 43 et dénommées charges communes particulières.

Ces quotes-parts dans les charges de copropriété ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Ces charges sont établies en fonction de l'utilité pour chaque bien privatif des biens et services communs.

En ce qui concerne les charges communes particulières du bâtiment A, celles-ci sont supportées par les propriétaires d'un lot privatif des lots suivants dans les proportions indiquées ci-après:

SITUATION AUTORISÉE

BATIMENT A/ Avant		
Lots emplacements parkings		
numéro 1	quatre-vingt-huit/dix-millièmes	(88/10.000)
numéro 2	quatre-vingt-huit/dix-millièmes	(88/10.000)
numéro 18	quatre-vingt-huit/dix-millièmes	(88/10.000)
numéro 19	quatre-vingt-huit/dix-millièmes	(88/10.000)
numéro 20	quatre-vingt-huit/dix-millièmes	(88/10.000)
numéro 21	quatre-vingt-huit/dix-millièmes	(88/10.000)
numéro 22	quatre-vingt-huit/dix-millièmes	(88/10.000)

numéro 23	quatre-vingt-huit/dix-millièmes	(88/10.000)
numéro 24	quatre-vingt-huit/dix-millièmes	(88/10.000)
numéro 25	quatre-vingt-huit/dix-millièmes	(88/10.000)
numéro 26	quatre-vingt-huit/dix-millièmes	(88/10.000)
Bureaux	cinq mille cinq cent soixante-deux/dix-millièmes	(5562/10.000)
Lots appartements		
C1.2	sept cent nonante-trois/dix-millièmes	(793/10.000)
C1.1	neuf cent quarante-deux/dix-millièmes	(942/10.000)
C2.2	sept cent nonante-deux/dix-millièmes	(792/10.000)
C2.1	neuf cent quarante-trois/dix-millièmes	(943/10.000)

BATIMENT B/ Arrière		
Lots emplacements parkings		
5	trente-six/dix-millièmes	(36/10.000)
6	trente-six/dix-millièmes	(36/10.000)
7	trente-six/dix-millièmes	(36/10.000)
8	trente-six/dix-millièmes	(36/10.000)
9	trente-six/dix-millièmes	(36/10.000)
10	trente-six/dix-millièmes	(36/10.000)
11	trente-six/dix-millièmes	(36/10.000)
12	trente-six/dix-millièmes	(36/10.000)
13	trente-six/dix-millièmes	(36/10.000)
Lots appartements/studios		
A0.07	deux cent vingt et un/dix-millièmes	(221/10.000)
A0.08	trois cent quatre-vingt-trois /dix-millièmes	(383/10.000)
A0.09	quatre cent cinquante/dix-millièmes	(450/10.000)
A0.01	trois cent sept/dix-millièmes	(307/10.000)
A0.02	trois cent quatre/dix-millièmes	(304/10.000)
A0.03	trois cent nonante-huit/dix-millièmes	(398/10.000)
A0.04	deux cent cinquante-deux/dix-millièmes (252/10.000).	(252/10.000)
A0.05	quatre cent quarante-trois/dix-millièmes (443/10.000).	(443/10.000)
A0.06	trois cent quatorze/dix-millièmes	(314/10.000)
A1.09	cinq cent quatre/dix-millièmes	(504/10.000)

A1.08	cent septante-quatre /dix-millièmes	(174/10.000)
A1.07	deux cent quatre-vingt-un/dix-millièmes	(281/10.000)
A1.01	deux cent quatre-vingt-neuf /dix-millièmes	(289/10.000)
A1.02	deux cent quatre-vingt-deux /dix-millièmes	(282/10.000)
A1.03	trois cent quarante-huit/dix-millièmes	(348/10.000)
A1.04	deux cent quatorze /dix-millièmes	(214/10.000)
A1.05	trois cent nonante-sept/dix-millièmes	(397/10.000)
A1.06	trois cent quatre/dix-millièmes	(304/10.000)
A2.09	quatre cent six /dix-millièmes	(406/10.000)
A2.08	cent septante-huit /dix-millièmes	(178/10.000)
A2.07	deux cent quatre-vingt-deux / dix-millièmes	(282/10.000)
A2.01	deux cent quatre-vingt-neuf /dix-millièmes	(289/10.000)
A2.02	deux cent quatre-vingt-trois /dix-millièmes	(283/10.000)
A2.03	trois cent quarante-huit/dix-millièmes	(348/10.000)
A2.04	deux cent douze/dix-millièmes	(212/10.000)
A2.05	quatre cents/dix-millièmes	(400/10.000)
A2.06	trois cent quatre /dix-millièmes	(304/10.000)
B.3.03	deux cent quatre-vingt-deux /dix-millièmes	(282/10.000)
B.3.01	quatre cent cinq/dix-millièmes	(405/10.000)
B.3.02	quatre cent vingt-deux/dix-millièmes	(422/10.000)
TOTAL	dix mille / dix-millièmes	(10.000/10.000)

SITUATION PROJETÉE

BATIMENT A/ Avant		
Lots emplacements parkings		
numéro 1	quatre-vingt-huit/dix-millièmes	(88/10.000)
numéro 2	quatre-vingt-huit/dix-millièmes	(88/10.000)
numéro 18	quatre-vingt-huit/dix-millièmes	(88/10.000)
numéro 19	quatre-vingt-huit/dix-millièmes	(88/10.000)
numéro 20	quatre-vingt-huit/dix-millièmes	(88/10.000)
numéro 21	quatre-vingt-huit/dix-millièmes	(88/10.000)

numéro 22	quatre-vingt-huit/dix-millièmes	(88/10.000)
numéro 23	quatre-vingt-huit/dix-millièmes	(88/10.000)
numéro 24	quatre-vingt-huit/dix-millièmes	(88/10.000)
numéro 25	quatre-vingt-huit/dix-millièmes	(88/10.000)
numéro 26	quatre-vingt-huit/dix-millièmes	(88/10.000)
Commerce	cinq mille cinq cent soixante-deux/dix-millièmes	(5562/10.000)
Lots appartements		
A1.01	sept cent nonante-trois/dix-millièmes	(793/10.000)
A1.02	neuf cent quarante-deux/dix-millièmes	(942/10.000)
A2.01	sept cent nonante-deux/dix-millièmes	(792/10.000)
A2.02	neuf cent quarante-trois/dix-millièmes	(943/10.000)

BATIMENT B/ Arrière		
Lots emplacements parkings		
5	trente-six/dix-millièmes	(36/10.000)
6	trente-six/dix-millièmes	(36/10.000)
7	trente-six/dix-millièmes	(36/10.000)
8	trente-six/dix-millièmes	(36/10.000)
9	trente-six/dix-millièmes	(36/10.000)
10	trente-six/dix-millièmes	(36/10.000)
11	trente-six/dix-millièmes	(36/10.000)
12	trente-six/dix-millièmes	(36/10.000)
13	trente-six/dix-millièmes	(36/10.000)
Lots appartements/studios		
B.0.01	deux cent vingt et un / dix-millièmes	(221/10.000)
B.0.02	trois cent quatre-vingt-trois / dix-millièmes	(383/10.000)
B.0.03	quatre cent cinquante/dix-millièmes	(450/10.000)
B.0.04	trois cent sept/dix-millièmes	(307/10.000)
B.0.05	trois cent quatre/dix-millièmes	(304/10.000)
B.0.06	trois cent nonante-huit/dix-millièmes	(398/10.000)
B.0.07	deux cent cinquante-deux/dix-millièmes	(252/10.000)
B.0.08	quatre cent quarante-trois/dix-millièmes	(443/10.000)
B.0.09	trois cent quatorze/dix-millièmes	(314/10.000)

B.1.01	cinq cent quatre/dix-millièmes	(504/10.000)
B.1.02	cent septante-quatre /dix-millièmes	(174/10.000)
B.1.03	deux cent quatre-vingt-un/dix-millièmes	(281/10.000)
B.1.04	deux cent quatre-vingt-neuf /dix-millièmes	(289/10.000)
B.1.05	deux cent quatre-vingt-deux /dix-millièmes	(282/10.000)
B.1.06	trois cent quarante-huit/dix-millièmes	(348/10.000)
B.1.07	deux cent quatorze /dix-millièmes	(214/10.000)
B.1.08	trois cent nonante-sept/dix-millièmes	(397/10.000)
B.1.09	trois cent quatre/dix-millièmes	(304/10.000)
B.2.01	quatre cent six /dix-millièmes	(406/10.000)
B.2.02	cent septante-huit /dix-millièmes	(178/10.000)
B.2.03	deux cent quatre-vingt-deux / dix-millièmes	(282/10.000)
B.2.04	deux cent quatre-vingt-neuf /dix-millièmes	(289/10.000)
B.2.05	deux cent quatre-vingt-trois /dix-millièmes	(283/10.000)
B.2.06	trois cent quarante-huit/dix-millièmes	(348/10.000)
B.2.07	deux cent douze/dix-millièmes	(212/10.000)
B.2.08	quatre cents/dix-millièmes	(400/10.000)
B.2.09	trois cent quatre /dix-millièmes	(304/10.000)
B.3.01	deux cent quatre-vingt-deux /dix-millièmes	(282/10.000)
B.3.02	quatre cent cinq/dix-millièmes	(405/10.000)
B.3.03	quatre cent vingt-deux/dix-millièmes	(422/10.000)

Il est précisé qu'à défaut de pouvoir qualifier une charge de charge commune générale ou particulière sur la base de ce qui précède, **le critère d'utilisation** prévaudra pour déterminer si une charge est commune générale ou particulière. Par conséquent, la charge sera commune générale en cas d'utilisation **par tous les copropriétaires**, la charge sera, en revanche, **particulière** en cas d'utilisation afférente exclusivement à un bâtiment concerné et sans que cette charge ne constitue une charge commune générale.

Article 15. – Chauffage

Chaque lot privatif est raccordé à sa chaudière privative. Les frais en résultant sont supportés par chaque copropriétaire sur base du relevé des compteurs installés dans chacun des lots privatifs.

Article 16. – Eau

Chaque lot privatif est pourvu d'une chaudière individuelle enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

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

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

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

Article 17. – Électricité

Les immeubles sont pourvus de compteurs pour l'éclairage des parties communes de l'association, des lots privatifs aux sous-sols et pour l'alimentation des installations techniques communes. La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constituent une charge de copropriété à répartir au prorata des quotes-parts possédées par chaque propriétaire dans les parties communes.

Chaque lot privatif hormis ceux aux sous-sols est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants. Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par ces propriétaires ou occupants.

Article 18. – Impôts

A moins que les impôts relatifs au complexe immobilier ne soient directement établis par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts sont répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 19. – Charges – ou augmentation des charges – dues au fait d'un copropriétaire

Les frais résultant d'une dégradation causée par un occupant à une partie commune, notamment à la face extérieure de la porte palière de son lot privatif ou à sa terrasse, sont à sa charge ou, à défaut de paiement, à charge du copropriétaire du lot privatif concerné.

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

Article 20. – Recettes à raison des parties communes

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

Article 21. – Modification de la répartition des charges

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

Tout copropriétaire peut également demander au juge de modifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

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

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

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

Ces paiements doivent s'effectuer sans intérêt dans les 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 de copropriété.

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 antérieures à la cession de la propriété d'un lot

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;

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 antérieures à la signature de l'acte authentique

En cas de cession entre vifs ou 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 le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

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

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

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

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

Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire. A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande visée au point b) du présent article, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

c) Obligation à la dette – lors de la signature de l'acte authentique – Répartition des charges

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point b) du présent article sous les numéros 1°, 2°, 3° et 4°; il supporte les charges ordinaires à partir du jour où il 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, s'il disposait d'une procuration pour y assister et si le cédant a informé par écrit, au moins huit jours à l'avance, le cessionnaire de l'agenda, lieu et date de l'assemblée générale.

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;

On entend par «fonds de roulement», la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les

dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de syndic et de conciergerie;

2° la quote-part du copropriétaire sortant dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association, sans préjudice à une convention des parties portant sur le remboursement par le cessionnaire au cédant d'un montant égal à cette quote-part ou à une partie de celle-ci.

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

3° les créances nées après la date de la transmission à la suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires. Celle-ci décide souverainement de leur 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.

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

Tous les frais résultant directement ou indirectement 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.

d) Arriérés 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 et 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 réception de l'acte authentique.

A défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la passation dudit acte, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés 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 trois mois en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble.

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

Le montant de cette provision est décidé par l'assemblée générale sur base d'une évaluation et réclamé par le syndic; il est exigible au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif.

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

Article 24. – Fonds de réserve

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 de copropriété

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges de copropriété 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 un intérêt de retard calculé au taux légal augmenté de 5% par an et exigible, par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme jusqu'à paiement, sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Les intérêts payés et autres éventuelles indemnités versées sont réunis 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 forfaitaire de 250 € de frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'association des copropriétaires.

Cette somme est reliée à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de septembre deux mille quatorze.

L'adaptation se fera à la date de réclamation de celle-ci sur base de la formule :

$$\frac{\text{indemnité de base multipliée par index nouveau}}{\text{index de départ}}$$

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

Il est loisible au syndic de souscrire, au nom de l'association des copropriétaires, une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

Le règlement des charges de copropriété 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.

En cas de démembrement d'un lot ou de concession d'un droit réel de jouissance, ainsi qu'en cas d'indivision de ce lot, tous les tenants dudit lot seront tenus solidairement et indivisiblement, envers la copropriété, de la quote-part de ce lot dans les charges et dettes communes de l'immeuble, en principal et accessoires (intérêts, clauses pénales, etc.). Il n'appartient pas au syndic de procéder à la ventilation des charges entre les titulaires des différents droits réels et, si une telle ventilation est proposée, elle n'engagera en rien la responsabilité du syndic ou de la copropriété pas plus qu'elle ne préjudiciera au droit des titulaires du lot de la contester, étant entendu que la copropriété restera étrangère à tout litige qui surviendrait entre eux à ce propos et qu'en aucun cas un tel litige ne sera de nature à justifier le non paiement des charges réclamées.

Article 26. – Recouvrement des charges de copropriété

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 de copropriété :

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 seraient défaillants envers la copropriété.

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

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

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

Article 27. – Comptes annuels du syndic

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi.

Cette comptabilité doit refléter notamment 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 du Code Civil, les créances et les dettes des copropriétaires. L'assemblée générale, statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.

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

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

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

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

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 sur 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. 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 copropriétaires - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DES COPROPRIÉTAIRES: Mode de convocation, fonctionnement et pouvoirs

Section 1 - Association des copropriétaires

Article 28. – Dénomination – Siège – Numéro d'entreprise – Election de domicile

L'association est dénommée "THE YARD".

Son siège est situé à Anderlecht, Chaussée de Mons, 691-693. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Elle élit domicile au domicile ou au bureau du syndic.

Article 29. – Personnalité 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 au nombre de 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.

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. 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.

L'acte de clôture de liquidation contient :

a) l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription;

b) les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

Toutes les actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs, se prescrivent par cinq ans à compter de la transcription à la conservation des hypothèques de l'acte de clôture de la liquidation.

Article 31. – Patrimoine de l'association des copropriétaires

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

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

L'association des copropriétaires peut 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, ainsi que de tous éléments décoratifs ou utilitaires, tels qu'antennes, tableaux ou 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. – Solidarité divise des copropriétaires

Sans préjudice de 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 - Assemblées générales des copropriétaires

Article 35. – Pouvoirs

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires, à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au syndic ainsi qu'à chaque copropriétaire 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 nomination d'un commissaire aux comptes,
- 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, et sauf le cas où le titre opérant le démembrement du droit de propriété désigne le titulaire du droit de participer à l'assemblée générale, 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'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

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. 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 une personne de son choix.

Article 38. – Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

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

Article 39. – Convocations

a) Principes

La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels auront lieu les assemblées, ainsi que l'ordre du jour de l'assemblée 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 trente jours de sa réception. Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des propriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

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) Délais et modes d'envoi

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.

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.

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 de l'application de l'article 577-6, §7, alinéa 6, du Code civil.

Consultation

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

Frais

Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

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 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 du Code civil. 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 dans les convocations d'une manière claire.

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

Article 41. – Constitution de l'assemblée

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

Article 42. – Présidence – Bureau – Feuille de présence

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. Le 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, du Code civil, le syndic remplit le rôle de secrétaire.

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. – Délibérations

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 de l'article 577-6, § 7 du Code civil applicable en matière d'opposition d'intérêts.

Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par

procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

b) Quorum de présence – Deuxième assemblée

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

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

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

c) Règles de majorité

1° Majorité absolue

Les décisions 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.

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 création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8, §2 du Code civil;

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°, du Code civil;

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;

f) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4, du Code civil, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.

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

- de toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que de la reconstruction totale de l'immeuble;

- 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) Considérations pratiques

Sans préjudice de la règle de l'unanimité prévue ci-dessus, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.

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

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.

e) Vote par écrit

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) Procès-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 du Code civil dans le registre prévu à l'article 577-10, §3, dans 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 copropriétaires

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

Nonobstant l'article 577-5, §3, du Code civil, 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 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 copropriétaire

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.

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, 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 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 décision attaquée.

Article 45. – Opposabilité – 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 règlement d'ordre intérieur et 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, durée 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 qualité de syndic.

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

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

Article 47. – Révocation – Délégation – 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. – Publicité

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.

L'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises se fera suivant la procédure fixée par le Roi.

Article 49. – Responsabilité – Délégation

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

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

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 provisoire;

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; sous réserve de dispositions contraires dans la loi, 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 ;

5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, §2, du Code civil dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire;

6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble;

7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété;

8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires;

9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la

copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale;

10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Roi;

11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1, 1 °, d) du Code civil, une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré;

12° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;

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

14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1er,, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, 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 à établir par le Roi. La copropriété comportant 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 du Code civil, 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.

Il donne les instructions nécessaires à cette fin au concierge.

Il souscrit les contrats d'entretien de toute installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.

Il passe les contrats relatifs aux travaux d'entretien ou de réparation et désigne le cas échéant, un délégué technique pour les surveiller avec le concierge.

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété et ainsi le concierge, leur donne les ordres nécessaires.

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. – Rémunération

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 de copropriété générale.

Article 52. – Démission – 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.

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 copropriété

Article 53. – Conseil de copropriété

Le conseil de copropriété est exclusivement composé de minimum trois 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.

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 la 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 - responsabilité - dommages à l'immeuble

Article 54. – Généralités

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits exclusivement par le syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrits pour le compte de la copropriété.

2. Les clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont annuellement discutées lors de l'assemblée générale, sauf si celles-ci n'ont pas été modifiées. Les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels. Ils ne pourront être résiliés par le syndic que moyennant l'accord préalable de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Si la résiliation émane de la compagnie d'assurances, le syndic veillera à souscrire une assurance provisoire et à mettre ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, qu'il convoquera d'urgence, le cas échéant.

3. En cas de dégât causé à un lot privatif, le syndic ne marque pas son accord sur l'indemnité proposée par l'assureur sans la signature des propriétaires concernés.

4. Les contrats d'assurances doivent couvrir tous les immeubles et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le syndic délégué ou provisoire, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.

5. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes générales, 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

I. Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites aux frais de l'association:

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

Cette assurance doit couvrir au moins les périls suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les conflits de 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-responsabilité civile immeuble et ascenseur.

3° Assurance du personnel salarié

Si l'association des copropriétaires emploie du personnel salarié, une assurance accidents du travail et sur le chemin du travail, de même qu'une assurance de responsabilité civile envers les tiers, doivent être souscrites.

4° Assurance-responsabilité civile du syndic

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel exerçant son mandat à titre gratuit. Il produira annuellement à l'assemblée générale la preuve de la conclusion de ce contrat.

5° Assurance-responsabilité civile du commissaire aux comptes

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

6° Assurance-responsabilité civile des membres du conseil de copropriété

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

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

Article 56. – Biens et capitaux à assurer

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

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

Article 57. – Assurances individuelles complémentaires

1. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur lot privatif, il leur appartient de les assurer pour leur compte personnel et à leurs frais.

2. De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance est faite pour un montant insuffisant ou qui souhaitent assurer d'autres périls ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais une assurance complémentaire.

3. Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront 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 de l'association acquitte les primes des contrats d'assurances souscrits par l'association à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes générales. A défaut de disposer des fonds suffisants pour le paiement des primes, le syndic en avisera les copropriétaires par pli recommandé.

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

Article 59. – Responsabilité des occupants – Clause du bail

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

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

Article 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, 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. Toutefois, si l'immeuble nécessite globalement des travaux d'entretien et de réparation, le propriétaire de ce lot ne sera tenu qu'au paiement de la franchise de base,

l'éventuelle franchise majorée étant à charge de l'association des copropriétaires.

3° les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes générales, 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 – Procédures et indemnités

1. – Le syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le syndic peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement, même dans un lot privatif.

2. – Le syndic, sans pouvoir les exécuter directement ou indirectement personnellement, supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement un lot privatif et que le copropriétaire souhaite s'en charger à ses risques et périls.

3. – En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurance sont encaissées par le syndic et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet s'il y a des dégâts aux parties privatives. Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou, en pour les dégâts aux parties communes, l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle peut cependant être signée par le ou les propriétaires concernés par le dommage, si celui-ci n'a aucune conséquence directe ou indirecte sur les parties communes; une copie doit en être remise au syndic.

4. – Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages ou à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.

5. – Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes générales, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value. Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal, majoré de quatre pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

6. – Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes

générales, sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires.

Article 62. – Destruction et reconstruction de l'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 d'un 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-œuvre d'un immeuble.

2. – La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par un contrat d'assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurance; sera considérée comme équivalente à la destruction, la perte, atteignant au moins nonante pour cent de la valeur d'utilisation de l'immeuble en raison de sa vétusté et de ce qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est, soit la démolition et la reconstruction de 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 de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

6. – Si l'immeuble concerné 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 générales.

CHAPITRE IX - Dispositions générales

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 dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

Article 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 se situe l'immeuble.

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 IV.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 1.- Définition

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires du complexe immobilier, un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et pour leurs ayants-droit et ayants-cause à tout titre.

Il pourra être modifié à tout moment et être étendu à d'autres matières par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 2.- Modifications

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale des copropriétaires 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.- Opposabilité

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.- Règlement des différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants du complexe immobilier 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.

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.- Tranquillité

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, imprimantes 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 ;

- 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.

Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, etc.) doivent être effectués en semaine entre huit et dix-huit heures, samedis, dimanches et jours fériés exclus.

Les débris et détritus occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés dans les locaux poubelles, ni dans les parties communes. Ils sont obligatoirement évacués par la firme responsable des travaux.

Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans toutes les parties communes et notamment dans les halls d'entrée et les cages d'escalier.

Article 6. – Sécurité

Il est interdit aux copropriétaires et occupants d'autoriser l'accès à ou de faire entrer dans l'enceinte de la Résidence « THE YARD » une personne qu'ils n'attendent ou ne connaissent pas.

Chaque copropriétaire ou occupant est responsable du fait des visiteurs ou fournisseurs auquel il autorise l'accès ou qu'il laisse entrer dans la Résidence « THE YARD ».

En cas de perte ou de vol de la clé de la porte d'entrée de l'immeuble, le propriétaire ou l'occupant concerné est tenu d'avertir immédiatement le syndic, de ladite perte ou dudit vol. Le syndic pourvoira immédiatement au remplacement de la serrure et/ou du code de la commande à distance aux frais du copropriétaire ou occupant concerné.

Article 7.- Terrasses

Les terrasses du complexe immobilier doivent être maintenues dans un état permanent de propreté.

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, etc.
- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, etc.
- de suspendre des bacs à fleurs aux balustrades;

Les occupants du complexe immobilier sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les terrasses, comme de ne pas y déposer de nourriture ou de boissons.

Article 8.- Conseils et recommandations

a) Sanitaires

Les occupants doivent veiller à l'entretien régulier de la chasse de leurs water-closets 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

En cas d'incendie, il ne peut être fait usage des ascenseurs mais uniquement, en cas de nécessité, des escaliers. Au cas où une cage d'escalier est envahie par la fumée, sa porte d'accès doit être soigneusement refermée et il doit être fait usage d'une autre cage d'escalier.

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 attendre les instructions et les secours.

Chaque copropriétaire ou occupant devra respecter scrupuleusement les consignes affichées et applicables en cas d'incendie.

c) Local poubelles

Les déchets ménagers déposés dans le local prévu à cet effet doivent être soigneusement emballés dans des sacs en matière plastique, fermés hermétiquement, conformément aux règles en matière de tri.

Il est par ailleurs interdit de déposer dans le local poubelles des objets encombrants tels que petits appareils ménagers hors d'usage, meubles ou matelas.

d) Fermetures 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) Local pour vélos et local poussette

Les locaux poubelles et poussette sont strictement réservés à l'usage de rangement des poubelles et poussette, respectivement. Il est interdit d'y entreposer d'autres objets. Les ordures seront déposées de manière propre et dans des sacs fermés.

TABLE DES MATIERES

EXPOSE PREALABLE	1
I. Propriété du sol et des constructions.....	1
II. Urbanisme	2
III. Gestion des sols pollués	5
IV. Projet immobilier	7
V. Permis.....	7
VI. Régime de copropriété et d'indivision forcée.....	8
VII. Annexes	8
VIII. Dispositions transitoires.....	10
IX. Modifications éventuelles	10
X. Servitudes.....	11
TITRE I.- ACTE DE BASE	14
CHAPITRE I. - MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE FORCEE DU COMPLEXE IMMOBILIER.....	14
CHAPITRE II - DESCRIPTION ET ENUMERATION DES PARTIES COMMUNES – FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE LOT PRIVATIF.....	15
§ 1 - DESCRIPTION ET ENUMERATION DES PARTIES COMMUNES.....	15
§ 2 - FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE LOT PRIVATIF	17
CHAPITRE III - DESCRIPTION ET ENUMERATION DES PARTIES PRIVATIVES.....	18
CHAPITRE IV.- DESCRIPTION DES LOTS PRIVATIFS ET FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE LOT PRIVATIF	19
SITUATION AUTORISÉE.....	19
AU NIVEAU DU SOUS-SOL/BATIMENT B.....	19
AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE BAS/BATIMENT B.....	25
AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE EXTERIEUR	213
AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE BATIMENT A	213
AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE HAUT/BATIMENT B.	254
AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE	25
AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE.....	28
AU NIVEAU DU TROISIEME ETAGE	31
SITUATION PROJETÉE	31
AU NIVEAU DU SOUS-SOL/BATIMENT B.....	32
AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE BAS/BATIMENT B.....	32
AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE BATIMENT A	32
AU NIVEAU DU PREMIER/BATIMENT B	32
AU NIVEAU DU DEUXIEME/BATIMENT B	33
AU NIVEAU DU TROISIEME/BATIMENT B.....	33
TITRE II.- TABLEAU RECAPITULATIF DES QUOTES-PARTS DES PARTIES COMMUNES AFFERENTES A CHAQUE LOT PRIVATIF DU COMPLEXE IMMOBILIER.....	34
SITUATION AUTORISÉE.....	34
SITUATION PROJETÉE	36

TITRE II.- BIS.- TABLEAU RECAPITULATIF DENOMINATION APPARTEMENTS/STUDIOS – SITUATION AUTORISÉE –SITUATION PROJETÉE.....	44
TITRE III.- REGLEMENT DE COPROPRIETE	39
CHAPITRE I. - Exposé général.....	39
Article 1. – Définition et portée.....	39
CHAPITRE II. - Description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes.....	39
Article 2. – Destination des lots privatifs.....	39
Article 3. – Jouissance des parties privatives	40
Article 4. – Limites de la jouissance des parties privatives	42
Article 4 bis. – Jouissance des parties communes.....	45
Article 5. – Interdiction de dépôt de matières dangereuses et autres.....	46
Article 6. – Transformations	46
CHAPITRE III. - Travaux, réparations et entretien aux Parties communes.....	47
Article 7. – Généralités	47
Article 8. – Genre de réparations et travaux.....	47
Article 9. – Actes conservatoires et d’administration provisoire	47
Article 10. – Autres réparations ou travaux	48
Article 11. – Servitudes relatives aux travaux	48
Article 12. – Nettoyage.....	49
Article 13. –Jardins	49
CHAPITRE IV. - Charges DE COPROPRIETE	49
Article 14. – Critères et modes de calcul de la répartition des charges de copropriété	49
Article 15. – Chauffage	59
Article 16. – Eau.....	60
Article 17. – Électricité.....	60
Article 18. – Impôts	60
Article 19. – Charges – ou augmentation des charges – dues au fait d’un copropriétaire.....	60
Article 20. – Recettes à raison des parties communes	60
Article 21. – Modification de la répartition des charges..	60
Article 22. – Cession d’un lot.....	61
Article 23. – Fonds de roulement.....	63
Article 24. – Fonds de réserve	64
Article 25. – Paiement des charges de copropriété	64
Article 26. – Recouvrement des charges de copropriété .	65
Article 27. – Comptes annuels du syndic.....	65
CHAPITRE V - Association des copropriétaires - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DES COPROPRIÉTAIRES: Mode de convocation, fonctionnement et pouvoirs	66
Section 1 - Association des copropriétaires.....	66

Article 28. – Dénomination – Siège – Numéro d’entreprise – Election de domicile.....	66
Article 29. – Personnalité juridique – Composition.....	66
Article 30. – Dissolution – Liquidation.....	67
Article 31. – Patrimoine de l’association des copropriétaires	67
Article 32. – Objet.....	68
Article 33. – Solidarité divise des copropriétaires.....	68
Article 34. – Actions en justice – Frais.....	68
Section 2 - Assemblées générales des copropriétaires	68
Article 35. – Pouvoirs.....	68
Article 36. – Composition	69
Article 37. – Procurations.....	69
Article 38. – Date et lieu de l’assemblée générale ordinaire	69
Article 39. – Convocations.....	70
Article 40. –Ordre du jour	70
Article 41. – Constitution de l’assemblée.....	71
Article 42. – Présidence – Bureau – Feuille de présence .	71
Article 43. –Délibérations.....	71
Article 44. – Actions en justice	74
Article 45. – Opposabilité – Information.....	75
CHAPITRE VI - Nomination, durée du mandat et pouvoirs du syndic	76
Article 46. – Nomination	76
Article 47. – Révocation – Délégation – Syndic provisoire	76
Article 48. – Publicité.....	76
Article 49. – Responsabilité – Délégation.....	77
Article 50. – Pouvoirs.....	77
Article 51. – Rémunération	79
Article 52. – Démission – Fin de sa mission.....	79
CHAPITRE VII - conseil de copropriété.....	79
Article 53. – Conseil de copropriété	79
CHAPITRE VIII – Assurances - responsabilité - dommages à l’immeuble	80
Article 54. – Généralités	80
Article 55. – Types d’assurances.....	81
Article 56. – Biens et capitaux à assurer	81
Article 57. – Assurances individuelles complémentaires .	82
Article 58. – Primes et surprimes	82
Article 59. – Responsabilité des occupants – Clause du bail	82
Article 60. – Franchises.....	82
Article 61. – Sinistres – Procédures et indemnités.....	83
Article 62. – Destruction et reconstruction de l’immeuble – Fin de l’indivision	84
CHAPITRE IX - Dispositions générales.....	85
Article 63. – Renvoi au Code civil	85
Article 64. – Langues	85

TITRE III.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR	85
Article 1.- Définition.....	85
Article 2.- Modifications	85
Article 3.- Opposabilité	85
Article 4.- Règlement des différends	86
Article 5.- Tranquillité	86
Article 6. – Sécurité.....	87
Article 7.- Terrasses	87
Article 8.- Conseils et recommandations.....	87

DISPOSITIONS FINALES

Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles 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 la comparante, sauf si celles-ci sont contraires à la loi en vigueur.

FRAIS

La participation des acquéreurs dans les frais des présents statuts et ses annexes est fixée en fonction des millièmes de chaque lot privatif dans les parties communes.

ELECTION DE DOMICILE

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

CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL ET D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie l'exactitude de la dénomination, de la forme, du siège social, de la date de constitution et du numéro d'entreprise de la comparante au vu des pièces requises par la loi.

PROJET

La comparante nous déclare qu'elle a pris connaissance du projet du présent acte, le 12 mai 2017 et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

DROIT D'ECRITURE

Le droit d'écriture s'élève à la somme de cinquante euros.

DONT ACTE

Fait et passé, lieu et date que dessus.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, la comparante a signé avec nous, notaire.

(Suivent les signatures)

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK
GEWEST

Arrêté du Gouvernement de la
Région de Bruxelles-Capitale

Besluit van de Brusselse
Hoofdstedelijke Regering

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif au recours Capitale introduit par la sprl ALEF PROMO contre la décision du Fonctionnaire délégué de refuser le permis d'urbanisme tendant à transformer un entrepôt en lofts et construire des logements, chaussée de Mons 691-693 à Anderlecht

Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende het door de bvba ALEF PROMO bij de Brusselse Hoofdstedelijke Regering ingediende beroep tegen de beslissing van de gemachtigde ambtenaar tot weigering van afgifte van de stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een opslagplaats tot lofts en het bouwen van woningen, Bergense Steenweg 691-693 te Anderlecht.

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire;

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening;

Vu l'arrêté du 3 mai 2001 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale approuvant le Plan régional d'affectation du sol;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 3 mei 2001 tot goedkeuring van het Gewestelijk Bestemmingsplan;

Vu le dossier administratif et notamment:

Gelet op het administratief dossier en inzonderheid:

La demande de permis d'urbanisme introduite le 4 février 2014, complétée le 6 août 2014 par la sprl ALEF PROMO, représentée par Monsieur Aleksy WAJSER tendant à transformer un entrepôt en lofts et construire des logements, chaussée de Mons 691-693 à Anderlecht ;

De aanvraag om stedenbouwkundige vergunning, op 4 februari 2014 ingediend en op 6 augustus 2014 aangevuld, door de bvba ALEF PROMO, vertegenwoordigd door de heer Aleksy WAJSER, voor het verbouwen van een opslagplaats tot lofts en het bouwen van woningen, Bergense Steenweg 691-693 te Anderlecht;

L'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 30 octobre 2013 ;

Het advies van de Dienst voor Brandweer en Medische Hulp van 30 oktober 2013;

L'enquête publique, tenue du 12 au 26 septembre 2014, et le p.v. de clôture attestant que 30 courriers avec remarques ont été introduites;

Het openbaar onderzoek dat werd gehouden van 12 tot 26 september 2014 en het proces-verbaal betreffende de sluiting van het onderzoek waaruit blijkt dat 30 brieven met opmerkingen werden ingediend;

L'avis de la commission de concertation du 13 novembre 2014 rédigé comme suit :

Het advies van de overlegcommissie van 13 november 2014 dat luidt als volgt:

« Considérant que le bien se trouve en zone mixte et en espace structurant au PRAS ;

"Overwegende dat het goed in het GBP in gemengd gebied en in structurerende ruimte is gelegen;

Considérant que la demande vise à transformer un entrepôt en lofts et la construction neuve de logements ;

Overwegende dat de aanvraag de verbouwing beoogt van een opslagplaats in lofts en de nieuwbouw van woningen;

Considérant que le projet vise à :

Overwegende dat het project strekt tot:

- démolir une partie des bâtiments existant ;
- construire des nouvelles parties et des extensions en toiture pour 38 logements (7 studios, 11 appartements 3 chambres, 11 appartements 2 chambres et 9 appartements 1 chambre) ;

- het afbreken van een deel van de bestaande gebouwen;
- het bouwen van nieuwe delen en uitbreidingen onder dak voor 38 woningen (7 studio's, 11 driekamerappartementen, 11 tweekamerappartementen en 9 éénkamerappartementen);



- 20 emplacements parking et 42 places vélos ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/09/2014 au 26/09/2014 et a donné lieu à 29 lettres d'oppositions ;

Considérant que ces courriers portent notamment sur les activités existantes qui provoquent des fissures dans le mur mitoyen à cause des bulldozers et camions, les 20 emplacements parking à l'air libre et les nuisances provoquées (sonores, incendies, pollutions et cambriolages), la hauteur trop importante du projet (limiter la hauteur à la moyenne des maisons environnantes, c'est-à-dire 2 étages au maximum), la perte de luminosité, la problématique des vues en intérieur d'îlot, la proposition de diminuer le nombre de logements projetés, la suppression de l'escalier extérieur, ... ;

Considérant le report de la commission de concertation du 02/10/2014 en raison de vérification sur la pollution du sol ;

Considérant que le projet déroge au Règlement Régional d'Urbanisme Titre I, article 4 pour la profondeur, article 6 pour la hauteur de toiture et éléments techniques en toiture et article 13 pour le maintien d'une surface perméable de 79 % ;

Considérant que le projet déroge au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre VIII, article 6 pour le nombre d'emplacements parking inférieur au nombre de logements (20 places pour 38 logements) ;

Considérant que le projet prévoit la création de place et d'augmenter la volumétrie du bâtiment à front de rue ;

Considérant que le projet présente une diminution du volume totales de 17653 m³ à 1709 m³ ; que la diminution est donc limitée à 562 m³ ;

Considérant que les nouveaux habitants de l'immeuble n'auront pas d'espace vert de qualité en intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet ne prend pas en compte l'entière des constructions sur la parcelle ;

Considérant que le bâtiment existant hors demande côté chaussée de Mons doit être intégré dans le projet ; que ce bâtiment est rehaussé de rez+1 niveau ; que le rez-de-chaussée présente de nombreuses ouvertures sur la servitude de passage du projet ;

Considérant qu'il est indispensable de connaître l'affectation de ce bâtiment dans le futur pour pouvoir juger des interactions entre celle-ci et le logement (servitude de passage, portes et vues directes sur les communs) ; que les activités doivent être compatibles avec le logement telles que le prévoit le PRAS en zone mixte ;

Considérant que la mixité des fonctions du PRAS n'est pour l'instant pas rencontrée ;

- 20 parkeerplaatsen en 42 fietsenstallingen;

Overwegende dat de aanvraag aan het openbaar onderzoek onderworpen werd van 12 tot 26 september 2014 en dat 29 bezwaarschriften ingediend werden;

Overwegende dat deze brieven met name betrekking hebben op de bestaande activiteiten die barsten veroorzaken in de mandelige muur door de bulldozers en vrachtwagens, de 20 parkeerplaatsen in open lucht en de veroorzaakte hinder (gehuïd, brand, vervuiling en inbraken), de te grote hoogte van het project (de hoogte beperken tot het gemiddelde van de omliggende huizen, d.w.z. maximaal twee verdiepingen), het verlies aan lichtinval, de problematiek van de uitzichten op binnenterreinen van huizenblokken, het voorstel om het aantal geplande woningen te verminderen, het afschaffen van de buitentrap,...

Overwegende het uitstel van de overlegcommissie van 2 oktober 2014 door de verificatie van de bodemvervuiling;

Overwegende dat het project afwijkt van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening - Titel 1 - artikel 4 - voor de diepte, artikel 6 - voor de hoogte van het dak en technische elementen onder het dak en artikel 13 voor het behoud van een doorlaatbare oppervlakte van 79%;

Overwegende dat het ontwerp afwijkt van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, Titel I, artikel 6, voor het aantal parkeerplaatsen dat lager is dan het aantal woningen (20 plaatsen voor 38

Overwegende dat het ontwerp voorziet in de aanleg van een straat en in de toename van de volumetrie van het gebouw langs de straat;

Overwegende dat het project een vermindering van het totale volume inhoudt van 17.653 m³ tot 17.091 m³; dat de vermindering dus beperkt is tot 562 m³;

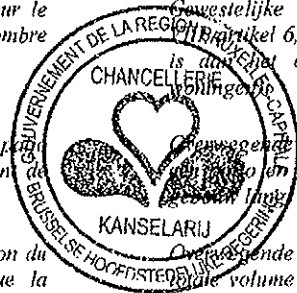
Overwegende dat de nieuwe bewoners van het gebouw geen kwaliteitsvolle groene ruimte op het binnenterrein van het huizenblok zullen hebben;

Overwegende dat het project geen rekening houdt met het geheel van bouwwerken op het perceel;

Overwegende dat het buiten de aanvraag aan de kant van de Bergense Steenweg bestaande gebouw in het project opgenomen moet worden; dat dit gebouw verhoogd wordt van benedenverdieping + 1 niveau; dat de gelijkvloerse verdieping talrijke openingen vertoont op de erfdoelbaarheid van doorgang van het project;

Overwegende dat het onontbeerlijk is de bestemming van dit gebouw in de toekomst te kennen om te kunnen oordelen over de interacties tussen die bestemming en de woning (erfdoelbaarheid van doorgang, deuren en rechtstreekse uitzichten op de gemeenschappelijke ruimten); dat de activiteiten verenigbaar moeten zijn met huisvesting zoals het GBP voorziet in gemengd gebied;

Overwegende dat momenteel niet voldaan wordt aan het gemengd karakter van de functies van het GBP;



Considérant que les emplacements parkings seront mis à l'air libre dans la cour jouxtant le projet, que cet aménagement engendre des nuisances pour les riverains environnant et ne permet pas de retrouver de la pleine terre ; que le stationnement en intérieur d'îlot jouxtant une réaffectation d'un ancien bâtiment industriel en logement n'est pas acceptable ;

Considérant l'avis favorable de Bruxelles Mobilité daté du 04/03/2014 ;

Considérant que la partie avant de la parcelle présente un sous-sol existant ; qu'il conviendrait d'y aménager un parking souterrain en vue de dégager l'intérieur d'îlot et de pouvoir verduriser celui-ci (amélioration des qualités paysagères pour les nouveaux logements) ;

Considérant que le projet ne prévoit pas une amélioration considérable de la superficie perméable de la situation existante (de 0% à 21%) ;

Considérant que la note explicative mentionne l'accord par acte notarié pour les vues directes avec le propriétaire du terrain de chaussée de Mons n° 699 ; que cette acte notarié n'a pas été joint au dossier ;

Considérant que l'étude d'ensoleillement montre que l'extension en toiture doment des ombres supplémentaires aux maisons environnants ;

Considérant que le nouveau bâtiment à front de rue présente des dérogations au Titre I du RRU en terme de gabarits et que les terrasses ne respectent pas les dispositions du Code civil en matière de vues (terrasse arrière gauche trop proche du voisin au n° 695) ;

Considérant la densité du bâti de la parcelle trop importante et la rehausse du bâtiment existant en intérieur d'îlot ;

Considérant que les riverains de la rue Pierre Biddaer ont des vues directes sur le nouveau projet que présente des bâtiments trop élevés pour les gabarits environnant (cf. rez+4 au maximum) ;

Considérant que les documents graphiques présentent de nombreuses lacunes, incomplétude et erreurs ; que les nombres d'étages par bâtiment sont incorrectes (par exemple : rez+3 en réalité rez+4) ; que le plan 00.001-00 et les coupes sont à l'échelle 1/500 et non 1/100 d'où lisibilité réduite ; que les profils voisins sont incomplets sur les documents graphiques ;

Considérant qu'un permis d'environnement classe 2 est nécessaire pour les emplacements parking et pour le chantier, qu'une demande a été introduite le 21/08/2014 ;

Considérant qu'il y a lieu de se conformer à l'ordonnance des sols pollués ;

Considérant que le projet ne contribue pas au contrôle

Overwegende dat de parkeerplaatsen in open lucht aangelegd zullen worden op de koer die naast het project ligt; dat deze inrichting hinder veroorzaakt voor de buurtbewoners en niet toelaat volle grond terug te vinden; dat het parkeren op het binnenterrein van een huizenblok naast een herbestemming van een oud industrieel gebouw tot woningen niet aanvaardbaar is;

Overwegende het gunstige advies van Brussel Mobiliteit van 4 maart 2014;

Overwegende dat er in het voorste deel van het perceel een kelderverdieping aanwezig is; dat er een ondergrondse parking in aangelegd zou moeten worden om het binnenterrein van het huizenblok vrij te maken en het te kunnen vergroenen (verbetering van de landschappelijke kwaliteiten voor de nieuwe woningen);

Overwegende dat het project niet voorziet in een aanzienlijke verbetering van de doorlaatbare oppervlakte van de bestaande toestand (van 0 tot 21%)

Overwegende dat de verklarende nota het akkoord per notariële akte tussen de eigenaar van het terrein aan de KANSELAAR van Brussel, nr. 699 vermeldt voor de herbestemming van de terreinen; dat deze notariële akte niet bij het dossier gevoegd is;

Overwegende dat de zonlichtstudie aantoonde dat de dakuitbreiding bijkomende schaduw werpt op de omliggende huizen;

Overwegende dat het nieuwe gebouw langs de straat afwijkingen vertoont van Titel I van de GSV op het vlak van de bouwprofielen en dat de terrassen de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake uitzichten niet naleven (terras achteraan links te dicht bij de buur op het nr. 695);

Overwegende de te grote dichtheid van de bebouwing van het perceel en de verhoging van het bestaande gebouw op het binnenterrein van het huizenblok;

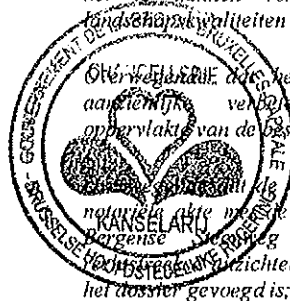
Overwegende dat de buurtbewoners van de Pierre Biddaerstraat rechtstreekse zichten hebben op het nieuwe project dat te hoge gebouwen voorstelt voor de omliggende bouwprofielen (cf. benedenverdieping + maximaal 4);

Overwegende dat de grafische documenten talrijke hiaten, onvolledigheden en fouten vertonen; dat het aantal verdiepingen per gebouw onjuist is (bijvoorbeeld: benedenverdieping + 3, in werkelijkheid + 4); dat de plannen 00.001-00 en de doorsnedes op schaal 1/500 en niet op schaal 1/100 zijn, vanwaar de beperkte leesbaarheid; dat de aangrenzende profielen onvolledig op de grafische documenten staan;

Overwegende dat een milieuvergunning van klasse 2 noodzakelijk is voor de parkeerplaatsen en voor de bouwplaats; dat een aanvraag werd ingediend op 21 augustus 2014;

Overwegende dat men zich moet conformeren aan de ordonnantie betreffende de bodemvervuiling;

Overwegende dat het project niet bijdraagt tot de sociale



2

societ du quartier environnant ;

AVIS DEFAVORABLE. »

Vu la lettre recommandée du 24 février 2015, par laquelle la demanderesse invite le fonctionnaire délégué à statuer sur sa demande de permis ;

La décision de refus prise le 10 avril 2015 par le fonctionnaire délégué, notifiée le 10 avril 2015 à la demanderesse et à la commune d'Anderlecht, pour les motifs suivants :

« Le permis sollicité est refusé à pour les motifs suivants:

Considérant que le bien se situe en zone mixte le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant la conformité de la demande aux prescriptions du PRAS ;

Considérant que la demande vise à transformer un entrepôt en lofts et la construction neuve de logements;

Considérant que les actes et travaux projetés portent plus précisément sur :

- la démolition d'une partie des bâtiments existants;
- la construction des nouvelles parties et des extensions en toiture pour 38 logements (7 studios, 9 appartements 1 chambre, 11 appartements 2 chambres et 11 appartements 3 chambres);
- la création de 20 emplacements parkings et 42 places vélos à l'entresol;

Considérant que la demande a été aux mesures particulières de publicité du 12/09/2014 au 26/09/2014 et que 30 courriers avec remarques dont 10 avec demande à être entendu ont été introduits ;

Considérant que ces courriers portent notamment sur les problèmes de stabilité liés aux activités existantes sur le site ce qui provoque des fissures dans le mur mitoyen à cause des bulldozers et camions, la problématique des 20 emplacements de parking à l'air libre et les nuisances provoquées (sonores, incendies, pollutions et cambriolage), sur les dérogations au RRU et la hauteur trop importante du projet (limiter la hauteur à la moyenne des maisons environnant, c'est à dire 2 étages au maximum), la perte de luminosité, la problématique des vues en intérieur d'îlot, la proposition de diminuer le nombre de logements projetés, le nombre de places de parking soit identique au nombre d'appartements, la suppression de l'escalier extérieur en coursive, ...;

Considérant le report de la commission de concertation

controle in de omliggende wijk;

ONGUNSTIG ADVIES. "

Gelet op het aangetekende schrijven van 24 februari 2015 waarin aanvrager de gemachtigde ambtenaar vraagt zich over zijn aanvraag om vergunning uit te spreken;

De weigeringsbeslissing van 10 april 2015 van de gemachtigde ambtenaar, bekendgemaakt op 10 april 2015 aan aanvrager en aan de gemeente Anderlecht, om volgende redenen:

"De gevraagde vergunning wordt geweigerd om volgende redenen:

Overwegende dat het goed zich in het gewestelijk bestemmingsplan vastgesteld bij regeringsbesluit van 3 maart 2001, bevindt in een gemengd gebied en naast een

verwijzend naar het conform karakter van de aanvraag om te bouwen en de aanliggen van het GBP;

Overwegende dat de aanvraag de verbouwing beoogt van een opslagplaats in lofts en de nieuwbouw van woningen;

Overwegende dat de geplande handelingen en werken meer bepaald betrekking hebben op:

- het afbreken van een deel van de bestaande gebouwen;
- het bouwen van nieuwe delen en uitbreidingen onder dak voor 38 woningen (7 studio's, 9 éénkamerappartementen, 11 tweekamerappartementen en 11 driekamerappartementen);
- het creëren van 20 parkeerplaatsen en 42 fietsenstallingen op de tussenverdieping;

Overwegende dat de aanvraag werd onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking van 12 tot 26 september 2014 en dat er 30 brieven met opmerkingen waaronder 10 aanvragen om te worden gehoord werden ingediend;

Overwegende dat deze brieven met name betrekking hebben op de stabiliteitsproblemen die inherent zijn aan de bestaande activiteiten op die plaats die barsten veroorzaken in de mandelige muur door de bulldozers en vrachtwagens, de 20 parkeerplaatsen in open lucht en de veroorzaakte hinder (geluid, brand, vervuiling en inbraken), op de afwijkingen van de GSV en de te grote hoogte van het project (de hoogte beperken tot het gemiddelde van de omliggende huizen, d.w.z. maximaal twee verdiepingen), het verlies aan lichtinval, de problematiek van de uitzichten op binnenterreinen van huizenblokken, het voorstel om het aantal geplande woningen te verminderen, om het aantal parkeerplaatsen aan te passen aan het aantal appartementen, op het afschaffen van de buitentrapp met overloop, ...;

Overwegende het uitstel van de overlegcommissie van 2



du 02/10/2014 en raison de vérification sur la pollution du sol;

Considérant l'avis défavorable unanime émis par la commission de concertation en date du 13/11/2014;

Considérant que le projet déroge au Règlement Régional d'Urbanisme Titre I, article 4 pour la profondeur d'une construction mitoyenne, article 6 pour la hauteur de toiture et éléments techniques en toiture et article 13 pour le maintien d'une surface perméable;

Considérant que le projet déroge au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre VIII, article 6 pour le nombre d'emplacements parking inférieur au nombre de logements (20 places pour 38 logements);

Considérant que le projet présente une diminution du volume totale de 17.653m³ à 17.091m³ par la création de deux patios, la suppression d'une partie du bâtiment existant en fond de parcelle et de quelques annexes;

Considérant que les volumes enlevés sont de 3.763,5m³ et les volumes rajoutés de 3.201,5m³ (reprenant les extensions en toiture du bâtiment arrière et celles du bâtiment entrepôt à front de rue); que la diminution en terme de volume (m³) est donc limitée à 562m³;

Considérant que le projet prévoit de rehausser le bâtiment en intérieur d'ilot et de construire à front de rue en vue de maintenir un continuum bâti;

Considérant que le projet ne prend pas en compte l'entière des constructions présentes sur la parcelle;

Considérant que ce bâtiment, dénommé entrepôt sur les documents graphiques, présente en situation existante un seul niveau et s'implante sur une distance de l'ordre de 41m en profondeur sur le site;

Considérant que ce bâtiment « entrepôt » est rehaussé à front de la chaussée de Mons en situation projetée de 2 niveaux;

Considérant que les documents graphiques reprennent ce bâtiment entrepôt comme un « bâtiment hors demande »;

Considérant que cet entrepôt présente de nombreuses ouvertures sur la servitude de passage du projet; qu'il est indispensable de connaître l'affectation de ce bâtiment dans le futur pour pouvoir juger des interactions entre celles-ci et des interactions avec les nouveaux logements (comme par exemple : la ou les servitudes de passage, la présence de portes et des vues directes sur les communs);

Considérant que le bâtiment existant « hors demande » côté chaussée de Mons doit être intégré dans le projet afin de pouvoir proposer un aménagement cohérent et de limiter les nuisances pour les logements implantés dans le bâtiment arrière;

oktober 2014 door de verificatie van de bodemvervuiling;

Overwegende het eensluidende ongunstige advies van de overlegcommissie tijdens de zitting van 13 november 2014;

Overwegende dat het project afwijkt van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening - Titel I - artikel 4 - voor de diepte van een mandelig bouwwerk, artikel 6 - voor de hoogte van het dak en technische elementen onder het dak en artikel 13 voor het behoud van een doorlaatbare oppervlakte;

Overwegende dat het project afwijkt van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, Titel VIII, artikel 6, voor het aantal parkeerplaatsen dat lager is dan het aantal woningen (20 plaatsen voor 38 woningen);

Overwegende dat het project een vermindering van het totale volume van 17.653 m³ tot 17.091 m³ door de inrichting van twee patios, de afschaffing van een deel van het bestaande gebouw aan de achterkant van het perceel en de afbouw van de aanbouwen;

Overwegende dat de verwijderde volumes 3.763,5 m³ en de toegevoegde volumes 3.201,5 m³ bedragen (met inbegrip van de uitbreidingen onder dak in de achterbouw en die van de opslagplaats langs de straat; dat de vermindering in termen van volume (m³) dus beperkt is tot 562 m³;

Overwegende dat het project erin voorziet het gebouw op het binnenterrein van het huizenblok te verhogen en te bouwen langs de straat met het oog op het behoud van een bebouwd continuum;

Overwegende dat het project geen rekening houdt met het geheel van de bouwwerken op het perceel;

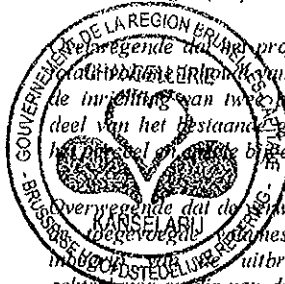
Overwegende dat dit gebouw dat op de grafische documenten als opslagplaats vermeld staat, in de bestaande toestand één enkel niveau vertoont en zowat 41 m diep op het terrein gevestigd is;

Overwegende dat dit gebouw "opslagplaats" in de geplande situatie langs de Bergense Steenweg met twee niveaus verhoogd wordt;

Overwegende dat de grafische documenten deze opslagplaats vermelden als een "gebouw buiten aanvraag";

Overwegende dat deze opslagplaats talrijke openingen vertoont op de erfdiensbaarheid van doorgang van het project; dat het onontbeerlijk is de bestemming van dit gebouw in de toekomst te kennen om te kunnen oordelen over de interacties tussen die bestemming en de woning (zoals: de erfdiensbaar(heid)(heden) van doorgang, de aanwezigheid van deuren en rechtstreekse uitzichten op de gemeenschappelijke ruimten);

Overwegende dat het "buiten de aanvraag" aan de kant van de Bergense Steenweg bestaande gebouw in het project opgenomen moet worden om een coherente inrichting voor te kunnen stellen en de hinder te beperken voor de woningen in de achterbouw;



Considérant que les activités doivent être compatibles avec le logement telles que le prévoit le PRAS en zone mixte; que la mixité des fonctions du PRAS du projet tel qu'introduit n'est pour l'instant pas rencontrée; que l'intégration du bâtiment « entrepôt » permettrait de rencontrer cette mixité liée à la zone mixte du PRAS;

Considérant que le projet ne répond pas à la prescription générale 0.6 du PRAS en ce que le projet prévoit une extension volumétrique par l'ajout d'un étage supplémentaire sur le bâtiment situé en intérieur d'îlot et la présence de places de parking;

Considérant que les nouveaux habitants de l'immeuble n'auront pas d'espaces verts de qualité en intérieur d'îlot vu la présence de places de parking donnant dans la cour extérieure;

Considérant que le projet n'améliore pas le traitement de l'intérieur d'îlot en maintenant des emplacements parkings à l'air libre dans la cour jouxtant le projet; que cet aménagement risque d'engendrer des nuisances pour les riverains environnant et ne permet pas de retrouver de la pleine terre;

Considérant l'avis favorable de Bruxelles Mobilité daté du 04/03/2014;

Considérant que la partie avant de la parcelle présente un sous-sol existant; qu'il conviendrait d'y aménager un parking souterrain en vue de dégager l'intérieur d'îlot et de pouvoir verduriser celui-ci (amélioration des qualités paysagères pour les nouveaux logements);

Considérant que le projet ne prévoit pas une amélioration considérable de la superficie perméable par rapport à la situation existante (de 0% à 21%);

Considérant que la note explicative mentionne l'accord par acte notarié pour les vues directes avec le propriétaire du terrain de Chaussée de Mons n° 699; que cette acte notarié n'a pas été joint au dossier;

Considérant que l'étude d'ensoleillement montre que l'extension en toiture donnent des ombres supplémentaires aux maisons environnantes;

Considérant que le nouveau bâtiment à front de rue présente des dérogations au Titre I du Règlement régional d'urbanisme en terme de gabarits et que les terrasses projetées ne respectent pas les dispositions du Code civil en matière de vues (terrasse arrière gauche trop proche du voisin au n°695);

Considérant que la densité du bâti de la parcelle est trop importante et que la hausse du bâtiment existant en intérieur d'îlot n'est pas acceptable vu la configuration des lieux;

Considérant que les riverains de la rue Pierre Biddaer ont des vues directes sur le nouveau projet qui présente des bâtiments trop élevés au regard de la déclivité du

Overwegende dat de activiteiten verenigbaar moeten zijn met huisvesting zoals het GBP voorschrijft voor gemengde gebieden; dat momenteel niet voldaan wordt aan het gemengd karakter van de functies van het GBP in het project zoals het is ingediend; dat de integratie van het gebouw "opslagplaats" het mogelijk zou maken dit gemengd karakter in te schrijven in het gemengd gebied van het GBP;

Overwegende dat het project niet voldoet aan algemeen voorschrift 0.6 van het GBP omdat het voorziet in de volumetrische uitbreiding door de toevoeging van een bijkomende verdieping op het gebouw op het binnenterrein van het huizenblok en de aanwezigheid van parkeerplaatsen;

Overwegende dat de nieuwe bewoners van het gebouw geen kwaliteitsvolle groene ruimte op het binnenterrein van het huizenblok zullen hebben gelet op de aanwezigheid van parkeerplaatsen op de binnenkoer;

Overwegende dat het project de behandeling van het binnenterrein van het huizenblok niet verbetert door parkeren op de binnenplaats te behouden op de koer die juist het meest geschikt is; dat deze inrichting hinder zou kunnen veroorzaken voor de buurtbewoners en niet toegaat is om anders te werken;

Overwegende het vinstige advies van Brussel Mobiliteit van 04/03/2014;

Overwegende dat er in het voorste deel van het perceel een kelderverdieping aanwezig is; dat er een ondergrondse parking in aangelegd zou moeten worden om het binnenterrein van het huizenblok vrij te maken en het te kunnen vergroenen (verbetering van de landschapskwaliteiten voor de nieuwe woningen);

Overwegende dat het project niet voorziet in een aanzienlijke verbetering van de doorlaatbare oppervlakte van de bestaande toestand (van 0 tot 21%);

Overwegende dat de verklarende nota het akkoord per notariële akte met de eigenaar van het terrein aan de Bergense Steenweg nr. 699 vermeldt voor de rechtstreekse uitzichten; dat deze notariële akte niet bij het dossier gevoegd is;

Overwegende dat de zonlichtstudie aantoont dat de dakuitbreiding bijkomende schaduw werpt op de omliggende huizen;

Overwegende dat het nieuwe gebouw langs de straat afwijkingen vertoont van Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening op het vlak van de bouwprofielen en dat de geplande terrassen de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake uitzichten niet naleven (terras achteraan links te dicht bij de buur op het nr. 695);

Overwegende dat de dichtheid van de bebouwing van het perceel te groot is en de verhoging van het bestaande gebouw op het binnenterrein van het huizenblok niet aanvaardbaar is gelet op de configuratie van de plaats;

Overwegende dat de buurtbewoners van de Pierre Biddaerstraat rechtstreekse zichten hebben op het nieuwe project dat te hoge gebouwen voorstelt gelet op



terrain et des gabarits environnants allant jusqu'à rez de R+1+T à R+4 au maximum ;

Considérant que le niveau fini de l'acrotère des toitures plates du projet en intérieur d'îlot s'échelonne de 32,67m à 43,41m ; que les bâtiments sis rue Pierre Biddaer ont une hauteur de faite de 36,59 m à 47,02m ; qu'à l'endroit de la partie la plus haute du projet, la hauteur des constructions rue Pierre Biddaer est de 38,28m ; que le projet en intérieur d'îlot a donc une hauteur supérieure aux bâtiments qui les entourent ; que le projet ne répond dès lors pas à la notion de bon aménagement des lieux ;

Considérant que les documents graphiques sont lacunaires en ce que les nombres d'étages par bâtiments sont incorrectes (comme par exemple: rez+3 en réalité rez+4) ;

Considérant que les profils voisins sont incomplets sur les documents graphiques et ne permettent pas une vision du projet dans son cadre bâti ;

Considérant qu'un permis d'environnement classe 2 est nécessaire pour les emplacements parkings et pour le chantier, qu'une demande a été introduite 21/08/2014

Considérant que le projet se situe en catégorie 3 à l'inventaire des sols pollués ;

Considérant que la réaffectation d'un ancien bâtiment industriel en logement telle que proposée ne s'accompagne pas d'une amélioration manifeste de la qualité de l'intérieur d'îlot vu le changement d'affectation proposé ;

Considérant que le projet tel qu'introduit, ne prenant pas en compte l'ensemble des bâtiments présents sur le site, ne contribue pas à renforcer le contrôle social du quartier environnant et ne répond pas à la notion de bon aménagement des lieux. »

Le recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale introduit le 8 mai 2015 par la sprl ALEF PROMO ;

Les plans modifiés, indice A, du 3 juillet 2015 ainsi que la convention notariale relative aux « servitudes de jour et de vues » concédées par le propriétaire de la parcelle de gauche à la demanderesse, déposés par la requérante le 7 juillet 2015 ;

Considérant que la requérante a demandé à être entendue ; que l'audition prévue à l'article 171, § 3 du CoBAT a eu lieu le 2 juillet 2015 ;

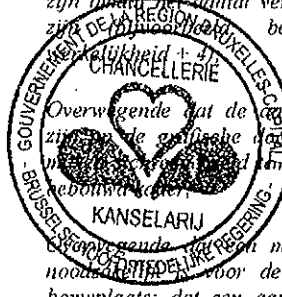
Argument de la requérante:

Des nouveaux plans vont être déposés. Le but est de rénover le bâtiment industriel afin de donner des beaux logements spacieux.

de hellingsgraad van het terrein en van de omliggende bouwprofielen gaande van benedenverdieping + 1 tot tot benedenverdieping + maximaal 4;

Overwegende dat het eindniveau van de acrotérie van de platte daken van het project op het binnenterrein van het huizenblok zich van 32,67 m tot 43,41 m uitstrekt; dat de gebouwen in de Pierre Biddaerstraat een nokhoogte van 36,59 tot 47,02 m hebben; dat, op de plaats van het hoogste deel van het project, de hoogte van de bouwwerken in de Pierre Biddaerstraat 38,28 m bedraagt; dat het project op het binnenterrein van het huizenblok hoger is dan de omliggende gebouwen; dat het project derhalve niet beantwoordt aan de goede plaatselijke aanleg;

Overwegende dat de grafische documenten onvolledig zijn omdat het aantal verdiepingen per gebouw onjuist is (bijvoorbeeld benedenverdieping + 3 in



Overwegende dat de aanvullende profielen onvolledig zijn en de grafische documenten en het niet mogelijk is om de vormen van het project in zijn gebouwen te zien;

Overwegende dat de aanvullende milieuvergunning van klasse 2 noodzakelijk is voor de parkeerplaatsen en voor de bouwplaats; dat een aanvraag werd ingediend op 21 augustus 2014;

Overwegende dat het project is opgenomen in categorie 3 van de inventaris van verontreinigde bodems;

Overwegende dat de herbestemming van een oud industrieel gebouw tot woningen zoals voorgesteld niet gepaard gaat met een duidelijke verbetering van de kwaliteit van het binnenterrein van het huizenblok getet op de voorgestelde bestemmingswijziging;

Overwegende dat het project zoals het is ingediend, door geen rekening te houden met de op de plaats aanwezige gebouwen, niet bijdraagt tot het versterken van de sociale controle in de omliggende wijk en niet beantwoordt aan de notie van goede plaatselijke aanleg "

Het op 8 mei 2015 door de bvba ALEF PROMO bij de Brusselse Hoofdstedelijke Regering ingediende beroep;

De gewijzigde plannen, index A, van 3 juli 2015 evenals de notariële overeenkomst betreffende de "erfdienstbaarheden van lichten en zichten" die de eigenaar van het links van de aanvrager gelegen perceel heeft toegestaan, door verzoeker neergelegd op 7 juli 2015;

Overwegende dat verzoeker gevraagd heeft om gehoord te worden; dat de hoorzitting, voorzien door artikel 17, § 31 van het BWRO, plaatsvond op 2 juli 2015;

De argumenten van verzoeker:

Er zullen nieuwe plannen ingediend worden. Het is de bedoeling het industriële gebouw te renoveren om er mooie ruime woningen van te maken.

Il n'y a pas de dérogation à l'article 5 du Titre VIII du RRU. Le quartier est en plus bien desservi par les transports en commun.

L'avis défavorable du Collège d'urbanisme du 14 juillet 2015 libellé comme suit :

« Considérant que le recours est recevable ;

Considérant que le bien se situe en zone mixte le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que la demande tend à changer l'affectation d'un bâtiment industriel en un ensemble de 38 logements et 20 places de stationnement à l'air libre ;

Que cette demande s'accompagne de la réduction de l'emprise au sol des volumes existants et de leur surélévation partielle ;

Considérant que la requérante a déposé des plans modifiés le 7 juin 2015 ;

Que les modifications portent sur la réduction du nombre de logements de 38 à 36 unités, la réduction du gabarit du 4^e étage projeté, le déplacement du stationnement vers l'avant de la parcelle et l'augmentation du nombre de places de stationnement à 26, et l'intégration dans le périmètre du projet du rez-de-chaussée et du sous-sol du bâtiment à front de la chaussée de Mons ;

Que, par ailleurs, les nouveaux plans rendent la terrasse arrière gauche conforme au Code civil ;

Considérant que ces modifications ne changent pas l'objet de la demande, sont accessoires et tendent à répondre aux remarques émises lors de l'instruction du projet en première instance ;

Considérant qu'il résulte des travaux parlementaires de la session 2008-2009 du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, préparatoires à l'ordonnance modifiant l'ordonnance du 13 mai 2004 portant ratification du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, que le dépôt de plans modifiés est irrévocable et produit leur substitution de plein droit aux plans originaires ;

Que, par conséquent, l'examen doit se faire sur la base de ces derniers plans modifiés, indice A, du 3 juillet 2015 ;

Considérant qu'étant donné qu'à front de rue, l'immeuble est mitoyen aux immeubles situées sur les parcelles voisine directe, il n'y a pas lieu de le considérer comme une construction isolée mais comme une construction en mitoyenneté ; qu'il y a donc lieu d'appliquer la section 1 du titre 1 du RRU au lieu de sa section 2 ;

Considérant que la rehausse de deux niveaux du

Er is geen afwijking van artikel 5, van Titel VIII van de GSY. De wijk is bovendien goed bereikbaar met het openbaar vervoer.

Het ongunstige advies van het Stedenbouwkundig college van 14 juli 2015 dat luidt zoals volgt:

«Overwegende dat het beroep ontvankelijk is;

Overwegende dat het goed zich op het gewestelijk bestemmingsplan bevindt in gemengd gebied en naast een structurerende ruimte;

Overwegende dat de aanvraag strekt tot de bestemmingswijziging van een industrieel gebouw in een geheel van 38 woningen en 20 parkeerplaatsen in open lucht;

Dat deze aanvraag gepaard gaat met een vermindering van de bodemoppervlakte van de bestaande volumes en met hun gedeeltelijke verhoging;

Overwegende dat de wijzigingsplannen ingediend zijn op 7 juni 2015;

Overwegende dat de wijzigingen betrekking hebben op de vermindering van het aantal woningen van 38 tot 36 eenheden; de vermindering van het ruimteprofiel van de geplande 4^e verdieping, de verplaatsing van de parkeerzone naar de voorkant van het perceel, de vermeerdering van het aantal parkeerplaatsen tot 26 en de integratie van de benedenverdieping en de kelderderdieping van het gebouw langs de Bergense Steenweg binnen de perimeteer van het project;

Dat de nieuwe plannen bovendien het terras aan de linker achterkant conformeren aan het Burgerlijk Wetboek;

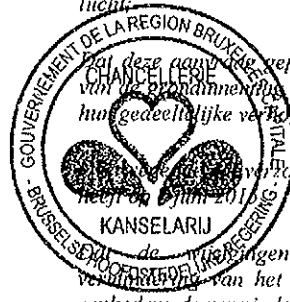
Overwegende dat deze wijzigingen het voorwerp van de aanvraag niet veranderen, dat ze bijkomstig zijn en een antwoord proberen te geven op de opmerkingen die geuit werd tijdens het onderzoek van het project in eerste aanleg;

Overwegende dat uit de parlementaire werkzaamheden van de sessie 2008-2009 van het Brussels Hoofdstedelijk Parlement, tot voorbereiding van de ordonnantie houdende wijziging van de ordonnantie van 13 mei 2004 houdende ratificatie van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, blijkt dat de indiening van wijzigingsplannen onherroepelijk is en dat zij van rechtswege de originele plannen vervangen;

Dat bijgevolg het onderzoek dient te gebeuren op basis van deze laatste gewijzigde plannen index A van 3 juli 2015;

Overwegende dat, aangezien het gebouw langs de straat mandelig is met de gebouwen op de rechtstreeks belendende gebouwen, het niet als een alleenstaand bouwwerk maar als een bouwwerk in mandeligheid beschouwd moet worden; dat dus afdeling 1 van Titel 1 van de GSY en niet afdeling 2 toegepast moet worden;

Overwegende dat de verhoging van twee niveaus van het



bâtiment à front de la chaussée de Mons déroge à l'article 5 du titre I du RRU dans la mesure où la hauteur de la façade dépasse celle des deux constructions voisines ;

Que, cependant, cette dérogation est admissible, d'une part, dans la mesure où le voisin de gauche dispose d'une toiture à la Mansart sur le brisis de laquelle la hauteur de la façade projetée s'aligne et, d'autre part, dans la mesure où un gabarit de R+2 est acceptable sur cette section de la chaussée de Mons ;

Considérant que la rehausse de l'arrière-bâtiment par la création d'un 4^e étage déroge à l'article 4 du titre I du RRU concernant les constructions en mitoyenneté dans la mesure où, d'une part, la profondeur de la construction dépasse, à cet étage, de plus 3 m celle des constructions voisines et, d'autre part, elle s'étend au-delà des ¼ de la profondeur de la parcelle ;

Que cette rehausse déroge, également, à l'article 6 de ce même titre étant donné que sa hauteur dépasse celles des deux constructions voisines de référence, à savoir les immeubles sis aux n^o 683 et 695 de la chaussée de Mons ;

Considérant, par ailleurs, que le changement d'affectation d'un bâtiment industriel en logement, en intérieur d'îlot, ainsi que sa rehausse partielle d'un étage modifient fondamentalement la charge que fait peser ce bâtiment sur l'intérieur de l'îlot ;

Considérant qu'il apparaît de l'étude d'ensoleillement que la rehausse d'un étage porte des ombres supplémentaires sur les maisons environnantes, ce qui nuit à leur qualité résidentielle ;

Que les dérogations ne sont pas motivées et sont de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que le déplacement des places de stationnement vers l'avant de la parcelle permet de réduire les nuisances liées aux automobiles tout en augmentant sensiblement les surfaces plantées de pleine terre, ce qui rencontre favorablement l'article 13 du titre I du RRU ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que la demande, telle que présentée, ne peut être acceptée ;

Le permis d'urbanisme sollicité doit être refusé.»

Examen

Considérant que le bien se situe en zone mixte le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol, approuvé par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande initiale tend à changer l'affectation de bâtiments industriels en un ensemble de 38 logements et 20 places de stationnement à l'air libre ; que cette demande s'accompagne de la

gebouw langs de Bergense Steenweg afwijkt van artikel 5 van Titel I van de GSV in de mate dat de hoogte van de gevel die van de belendende bouwwerken overschrijdt;

Dat deze afwijking evenwel toelaatbaar is, enerzijds in de mate dat de linkerbuur al over een mansardedak beschikt met een dakhoek waarop de hoogte van de geplande gevel aansluit en, anderzijds, in de mate dat een ruimteprofiel benedenverdieping + 2 aanvaardbaar is in dit deel van de Bergense Steenweg;

Overwegende dat de verhoging van de achterbouw door het optrekken van een 4^{de} verdieping afwijkt van artikel 4 van Titel I van de GSV betreffende de mandelige bouwwerken in de mate dat, enerzijds, de diepte van het bouwwerk op die verdieping de diepte van de belendende bouwwerken met meer dan 3 m overschrijdt en, anderzijds, het bouwwerk zich uitstrekt over meer dan ¼ van de perceeldiepte;

Dat deze verhoging ook afwijkt van artikel 6 van diezelfde titel aangezien haar hoogte die van de twee belendende referentiebouwwerken overschrijdt, namelijk de panden op de nrs. 683 en 695 van de Bergense steenweg;

Overwegende bovendien, dat de bestemmingswijziging van een industrieel gebouw in woningen, op het binnerterrein van een huizenblok evenals de gedeeltelijke verhoging van een verdieping, fundamenteel de last wijzigen die dit gebouw op het binnerterrein van het huizenblok doet wegen;

Dat uit de zonlichtstudie blijkt dat de verhoging van een verdieping voor bijkomende schaduw van de belendende huizen, wat afbreuk doet aan hun residentiële kwaliteit;

Dat de afwijkingen niet gemotiveerd zijn en dat ze afbreuk doen aan het binnerterrein van het huizenblok;

Dat het verplaatsen van de parkeerplaatsen naar de voorkant van het perceel het mogelijk maakt de door auto's veroorzaakte hinder te verminderen en de geplante oppervlakten in volle grond aanzienlijk te vergroten, wat een gunstige invulling is van artikel 13 van Titel I van de GSV;

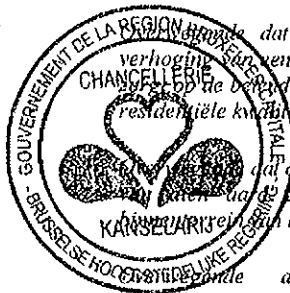
Overwegende dat uit hetgeen voorafgaat volgt dat de aanvraag zoals ze is voorgesteld, niet aanvaard kan worden;

De gevraagde stedenbouwkundige vergunning dient geweigerd te worden."

Onderzoek

Overwegende dat het goed zich op het gewestelijk bestemmingsplan dat bij regeringsbesluit van 3 mei 2001 werd vastgesteld, bevindt in gemengd gebied en naast een structurende ruimte;

Overwegende dat de aanvankelijke aanvraag strekt tot de bestemmingswijziging van industriële gebouwen tot een geheel van 38 woningen en 20 parkeerplaatsen in open lucht; dat deze aanvraag gepaard gaat met de



réduction de l'emprise au sol des volumes existants et de leur surélévation partielle ;

Considérant que la requérante a déposé des plans modifiés le 3 juillet 2015 ;

Que les modifications portent sur la réduction du nombre de logements à 36 unités, la réduction du gabarit du 4^e étage projeté en intérieur d'îlot, le déplacement du stationnement vers l'avant de la parcelle et l'augmentation du nombre de places de stationnement à 26 moyennant notamment l'intégration dans le périmètre du projet du rez-de-chaussée arrière du bâtiment à front de la chaussée de Mons ;

Considérant la requérante a déposé des plans modifiés d'initiative le 11 janvier 2016, en application de l'article 173/1 du CoBAT ;

Que les modifications portent sur l'intégration du rez-de-chaussée existant du bâtiment avant dans le périmètre de la demande, la réduction du nombre de logements de 36 à 34 unités, la réduction du volume existant par la création d'un patio, la modification des baies, et la couverture supplémentaire de 9 emplacements de parking ;

Que ces modifications ne changent pas l'objet de la demande, sont accessoires et tendent à répondre aux remarques émises lors de l'instruction du projet en première instance ;

Que le dépôt de plans modifiés est irrévocablement produit leur substitution de plein droit des plans originaux ;

Considérant que la parcelle comporte un bâtiment en intérieur d'îlot, affecté en une entreprise d'activité productive et un bâtiment avant sur la chaussée de Mons, affecté en bureau accessoire à l'entreprise ;

Considérant que le projet comporte une surface de 400 m² affectée en bureau dans le bâtiment avant, 34 logements répartis dans les bâtiments avant et arrière, 23 places de stationnement pour véhicules dont 18 couvertes et 40 emplacements pour vélos ;

Considérant que la demande prévoit la hausse de deux niveaux du bâtiment avant afin de créer 4 logements ;

Considérant que cette hausse déroge à l'article 5 du titre I du RRU car la hauteur de sa façade dépasse légèrement celle de la construction voisine la plus haute ;

Que cette dérogation est admissible dans la mesure où d'une part, le voisin de gauche dispose d'une toiture à la Mansart sur le brisis de laquelle la hauteur de la façade projetée s'aligne et, d'autre part, un gabarit de R+2 est acceptable sur cette section de la chaussée de Mons ;

Considérant que les interventions projetées sur l'arrière bâtiment consistent d'une part en une réduction importante de son emprise au sol et de son volume par

vermindering van de grondinname van de bestaande volumes en hun gedeeltelijke verhoging;

Overwegende dat verzoeker op 3 juli 2015 gewijzigde plannen heeft ingediend;

Dat de wijzigingen ertoe strekken het aantal woningen te verminderen tot 36 eenheden, het ruimteprofiel van de geplande 4de verdieping op het binnenterrein van het huizenblok te verminderen, de parkeerzone te verplaatsen naar de voorkant van het perceel, het aantal parkeerplaatsen te vermeerderen tot 26 en daarbij de benedenverdieping aan de achterkant van het gebouw langs de Bergense Steenweg op te nemen in de perimenter van het project;

Overwegende dat verzoeker op 11 januari 2016, in toepassing van artikel 173/1 van het BWRO, wijzigingsplannen heeft ingediend;

Dat de wijzigingen ertoe strekken de bestaande benedenverdieping van het voorste gebouw op te nemen in de perimenter van de aanvraag, het aantal woningen te verlagen van 36 naar 34 eenheden, het bestaande volume te beperken door een patio in te richten, de vensteropeningen te wijzigen en bijkomend 9 parkeerplaatsen te overdekken;

Dat deze wijzigingen het voorwerp van de aanvraag niet aanstasten, erbij horen en tot doel hebben tegemoet te komen aan de opmerkingen die geformuleerd zijn bij het onderzoek van het project in eerste aanleg;

Dat de indiening van wijzigingsplannen onherroepelijk is van rechtswege de originele plannen vervangen;

Overwegende dat het perceel bestaat uit een gebouw op het binnenterrein van een huizenblok, dat bestemd is als bedrijf voor productieactiviteiten en een voorste gebouw aan de Bergense Steenweg, dat bestemd is als bij het bedrijf behorende kantoorruimte;

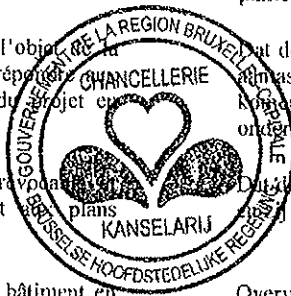
Overwegende dat het project voorziet in 400 m² kantoorruimte in het voorste gebouw, 34 woningen die verdeeld zijn over het voorste en het achterste gebouw, 23 parkeerplaatsen voor voertuigen, waarvan 18 overdekt, en 40 plaatsen voor fietsen;

Overwegende dat de aanvraag ertoe strekt het voorste gebouw met twee bouwlagen te verhogen om 4 woningen in te richten;

Overwegende dat die verhoging afwijkt van artikel 5 van Titel I van de GSV, omdat de gevel een klein beetje hoger is dan het hoogste naastliggende bouwwerk;

Dat die afwijking evenwel toelaatbaar is, enerzijds omdat de linkerbuur beschikt over een mansardedak met een dakhook waarop de hoogte van de geplande gevel aansluit en anderzijds omdat een bouwhoogte gkv+2 aanvaardbaar is op dit deel van de Bergense Steenweg;

Overwegende dat de geplande ingrepen aan het achterste gebouw er enerzijds op gericht zijn de grondinname en het volume ervan aanzienlijk te verminderen door patios



la création de patios et d'une marge de recul périphérique, et d'autre part, par la création d'un étage supplémentaire en retrait ;

Considérant que cet étage supplémentaire, qui déroge à l'article 6 du titre I du RRU, est implanté très en retrait par rapport aux étages inférieurs, que les ouvertures ainsi que les terrasses ont été conçues de manière à préserver l'intimité des habitants en périphérie de l'ilot ;

Que le gabarit de cette exhausse est acceptable dans la mesure où d'une part il s'inscrit dans la moyenne des constructions bordant cet ilot, et d'autre part, les distances entre les constructions sont suffisantes pour ne pas porter atteinte à l'ensoleillement des voisins ;

Que cette dérogation à l'article 6 du titre I du RRU est dès lors acceptable ;

Considérant que le projet prévoit une réduction importante de l'emprise au sol de l'arrière bâtiment par la démolition des constructions érigées en mitoyenneté au sud et à l'est, afin de créer de nouvelles façades en retrait et une marge de recul latérale et arrière ;

Que globalement, sur l'ensemble du projet, la superficie plancher des constructions est réduite de 5689 m² à 4613 m², et le taux d'emprise au sol de 0,91 à 0,65 ;

Qu'il est dès lors incontestable que la demande réduit l'impact volumétrique de l'arrière bâtiment sur l'intérieur de l'ilot ;

Considérant que la création d'une marge de recul au sud et à l'est de l'arrière bâtiment, le creusement des patios et la déminéralisation de la cour avant permettent d'augmenter très sensiblement la végétalisation et la perméabilité de la parcelle, au bénéfice de la qualité paysagère de l'intérieur de l'ilot ;

Considérant que le projet prévoit 34 logements qui se répartissent de la manière suivante : 11 appartements comportant 3 chambres, 8 appartements comportant 2 chambres, 10 appartements comportant une chambre et 5 studios ;

Que cette répartition permet au projet de garantir une mixité dans l'offre de logements ;

Considérant que ces logements, grâce aux décrochements des façades et au patio, ont été conçus de manière à réduire la possibilité de vues plongeantes vers les parcelles voisines en intérieur d'ilot ;

Que la plupart des logements présentent des plans traversant, ce qui est de bon aménagement des lieux ;

Que par ailleurs, les logements ont été organisés de manière à pouvoir bénéficier de l'éclairage naturel suffisant, prescrit par le titre II du RRU, et cela, indépendamment des ouvertures existantes dans le mur mitoyen nord de l'arrière bâtiment, ce qui est de bon

in te richten en een perifere achteruitbouwstrook te creëren en anderzijds een bijkomende inspringende verdieping tot stand te brengen;

Overwegende dat die bijkomende verdieping afwijkt van artikel 6 van Titel I van de GSV en zeer ver inspringt ten opzichte van de lagere verdiepingen, dat de openingen en de terrassen zodanig ontworpen zijn dat de privacy van de bewoners aan de rand van het huizenblok gevrijwaard blijft;

Dat het bouwprofiel van de verhoging aanvaardbaar is, enerzijds omdat het in de lijn ligt van het gemiddelde van de bouwwerken die grenzen aan het huizenblok en anderzijds omdat de afstanden tussen de bouwwerken voldoende groot zijn om de zoniëring voor de naastliggende constructies niet te belemmeren;

Dat de afwijking van artikel 6 van Titel I van de GSV dus aanvaardbaar is;

Overwegende dat het project de grondinname van het achterste gebouw aanzienlijk beoogt te verminderen door de zuidelijke en oostelijke mandelige constructies te slopen om nieuwe inspringende gevels op te trekken en zowel aan de zijkant als achteraan een achteruitbouwstrook te creëren;

Dat globaal gezien de vloeroppervlakte van de bouwwerken verlaagd wordt van 5.689 m² tot 4.613 m² en het grondinnemingspercentage daalt van 0,91 naar

Dat de aanvraag er dus ontegensprekelijk toe strekt de volumetrische impact van het achterste gebouw op het binnenterrein van het huizenblok te verminderen;

dat de aanleg van een achteruitbouwstrook ten zuiden en ten oosten van het achterste gebouw, het aanleggen van een patio's en de ontharding van de voorste gevel mogelijk maken de beplanting en de doorlatendbaarheid van het perceel ingrijpend te verhogen, wat ten goede komt aan de landschapskwaliteit van het binnenterrein van het huizenblok;

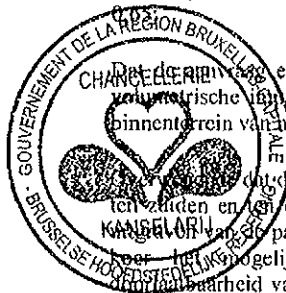
Overwegende dat het project voorziet in 34 woningen die als volgt verdeeld zijn: 11 driekamerappartementen, 8 tweekamerappartementen, 10 eenkamerappartementen en 5 studio's;

Dat het project dankzij die verdeling zorgt voor een gemengd woningaanbod;

Overwegende dat de woningen, dankzij de inspringende gevels en de patio's, zodanig ontworpen zijn dat de mogelijke inblik op de aangrenzende percelen op het binnenterrein van het huizenblok beperkt wordt;

Dat de meeste woningen doorzonwoningen zijn, wat getuigt van goede plaatselijke aanleg;

Dat de woningen overigens zodanig geordend zijn dat zij voldoende natuurlijke lichtinval krijgen, zoals voorgeschreven door Titel II van de GSV, en dat onafhankelijk van de bestaande openingen in de noordelijke mandelige muur van het achterste gebouw



aménagement des lieux ;

Considérant que le changement d'affectation d'un bâtiment industriel en logement, en intérieur d'îlot, ainsi que sa rehausse partielle d'un étage modifient la charge que fait peser ce bâtiment sur l'intérieur de l'îlot ;

Que néanmoins, le projet a été élaboré de manière à concilier intelligemment le maintien d'un bâtiment de typologie industrielle en intérieur d'îlot tout en proposant des logements de qualité, sans porter atteinte à l'intimité et au confort des riverains ;

Considérant dès lors que le projet rencontre l'article 2 du CoBat qui stipule « *Le développement de la Région, en ce compris l'aménagement de son territoire, est poursuivi pour rencontrer de manière durable les besoins sociaux, économiques, patrimoniaux et environnementaux et de mobilité de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources et par la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager et par une amélioration de la performance énergétique des bâtiments ainsi que de la mobilité.* » ;

Considérant qu'en application de l'article 100 du CoBAT relatif aux charges d'urbanisme et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013 relatif aux charges d'urbanisme, des charges d'urbanisme sont imposées à l'occasion de la délivrance du présent permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande de permis concerne un logement ; que la superficie de plancher se situe au-dessus du seuil fixé à 1000 m² ;

Considérant qu'en application de l'article 100 du CoBAT relatif aux charges d'urbanisme et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme, spécialement de son article 5, § 1er, 2°, des charges d'urbanisme sont imposées à l'occasion de la délivrance du présent permis d'urbanisme ;

Qu'en effet, la demande de permis porte sur la construction d'un immeuble de logements dont la superficie de plancher dépasse le seuil de 1000 m² ;

Considérant que la superficie de plancher à prendre en compte pour calculer les charges d'urbanisme est de 3680 m² ;

Que la valeur des charges d'urbanisme est fixée à 50 € par m² ;

Que la valeur totale des charges d'urbanisme s'élève donc à 184.000 €, soit 3.680 m² x 50 € ;

Considérant que, conformément à l'article 7, § 1er, 1° de l'arrêté précité, le montant de la charge est réduit d'un tiers dans la mesure où le bien se situe dans le

wat getuigt van goede plaatselijke aanleg;

Overwegende dat de bestemmingswijziging van een industrieel gebouw tot woningen, op het binnenterrein van het huizenblok, evenals de gedeeltelijke verhoging ervan met een verdieping de last die dit gebouw op het binnenterrein van het huizenblok doet wegen, wijzigen;

Dat evenwel dankzij de slimme opzet van het project op het binnenterrein van het huizenblok een gebouw met industriële typologie behouden kan blijven en er tegelijk kwaliteitsvolle woningen aangeboden kunnen worden, zonder afbreuk te doen aan de privacy en het comfort van de omwonenden;

Overwegende dat het project daarmee tegemoet komt aan artikel 2 van het BWRO, dat luidt als volgt: "*de ontwikkeling van het Gewest, samen met de ordening van zijn grondgebied, wordt nagestreefd om, op een duurzame manier, tegemoet te komen aan de sociale, economische, patrimoniale, milieu- en mobiliteitsbehoeften van de gemeenschap door het kwalitatief beheer van het levenskader, door het zuinig gebruik van de bodem en zijn rijkdommen en door de instandhouding en de ontwikkeling van het cultureel, natuurlijk en landschappelijk erfgoed en door een verbetering van de energieprestatie van de gebouwen, en van de mobiliteit.* ";

Overwegende dat overeenkomstig artikel 100 van het BWRO over de stedenbouwkundige lasten en het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26/09/2013 betreffende de stedenbouwkundige lasten die worden opgelegd worden bij de uitreiking van stedenbouwkundige vergunningen, de uitreiking van de stedenbouwkundige vergunning in dit geval onderhevig is aan stedenbouwkundige lasten;

Overwegende dat de vergunningsaanvraag betrekking heeft op huisvesting; dat de vloeroppervlakte de vastgelegde drempel van 1000 m² overschrijdt;

Overwegende dat overeenkomstig artikel 100 van het BWRO over de stedenbouwkundige lasten en het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26/09/2013 betreffende de stedenbouwkundige lasten die opgelegd worden bij de uitreiking van stedenbouwkundige vergunningen, en in het bijzonder conform artikel 5, § 1, 2° van dat besluit, de uitreiking van de stedenbouwkundige vergunning in dit geval onderhevig is aan stedenbouwkundige lasten;

Dat de vergunningsaanvraag immers betrekking heeft op de constructie van een woongebouw waarvan de vloeroppervlakte de drempel van 1000 m² overschrijdt;

Overwegende dat de vloeroppervlakte waarmee rekening gehouden moet worden voor de berekening van de stedenbouwkundige lasten 3680 m² bedraagt;

Dat de waarde van de stedenbouwkundige lasten vastgelegd is op 50 € per m²;

Dat de totale waarde van de stedenbouwkundige lasten dus neerkomt op 184.000 €, zijnde 3.680 m² x 50 €;

Overwegende dat overeenkomstig artikel 7, § 1, 1° van voormeld besluit het bedrag van de lasten verminderd



12

périmètre du contrat de quartier Biestebroek (6e série - 2015-2019/2021);

Que le montant de la charge d'urbanisme est dès lors ramené à 128.800 € ;

Considérant que la charge d'urbanisme imposée à l'occasion de la délivrance du présent permis d'urbanisme est exigée en nature ;

Que s'agissant d'un projet de logements, les charges d'urbanisme consistent, prioritairement, conformément à l'article 3, §2 de l'arrêté précité, en la réalisation de logements conventionnés ;

Que le demandeur devra donc intégrer, dans son projet, des logements conventionnés tels que définis à l'article 1er, §1er, 2° de l'arrêté précité, à concurrence de la valeur prédéfinie de la charge ;

Que le demandeur devra se conformer aux conditions de vente et de location déterminées par cet article, à savoir :

- le logement ne peut être attribué qu'à des ménages dont le revenu n'excède pas 52.358,75 euros, majoré de 5.083,11 euros pour la première personne à charge et de 2.452,11 euros pour chaque personne à charge supplémentaire. Pour la détermination de ce revenu, il ne sera toutefois tenu compte que de la moitié du revenu imposable globalement du conjoint ou du cohabitant qui a le revenu imposable le moins élevé. Ces montants sont liés à l'indice des prix à la consommation et basés sur l'indice de novembre 2010 ;

- lorsqu'il est mis en location, le loyer annuel initial ne peut excéder 6,5 pour cent du coût de revient en ce compris les frais d'acquisition ;

- lorsqu'il est mis en vente, le prix ne peut excéder 1.800 euros par m² habitable, hors T.V.A. Ce montant est lié à l'indice ABEX et basé sur l'indice de novembre 2010.

Pour les parties de logement sous plafond horizontal, la surface habitable est calculée entre le nu extérieur des murs de façade et l'axe des murs mitoyens (y compris pour le mur mitoyen entre les parties communes et privatives, gaines et trémies techniques incluses).

Pour les parties de logement sous combles, la surface prise en considération est la partie dont la hauteur, comprise entre le sol fini et l'habillage intérieur du toit dépasse 1,20 m pour les toitures dont l'inclinaison est supérieure ou égale à 45° et 1,50 m pour les toitures dont l'inclinaison est inférieure à 45°.

- Le logement ne peut être attribué qu'à des ménages qui ne sont pas, à la date de l'achat, propriétaires de biens immobiliers en Belgique affectés

wordt met één derde, aangezien het goed zich bevindt binnen de perimeteer van het wijkcontract Biestebroek (6de reeks - 2015-2019/2021);

Dat het bedrag van de stedenbouwkundige lasten zodoende teruggebracht wordt tot 128.800 € ;

Overwegende dat de bij de uitreiking van de vergunning opgelegde stedenbouwkundige lasten opeisbaar zijn in natura;

Dat vermits het gaat om een huisvestingsproject, de stedenbouwkundige lasten conform artikel 3, §2 van voormeld besluit op de eerste plaats de realisatie van conventionele woningen omvatten;

Dat de aanvrager in zijn project dus moet voorzien in conventionele woningen, zoals omschreven in artikel 1, §1, 2° van voormeld besluit, voor een bedrag dat overeenstemt met de vooraf bepaalde waarde van de lasten;

Dat de aanvrager zich moet schikken naar de verkoop- en verhuurvoorwaarden die in dat artikel bepaald zijn, meer bepaald:

- de woning mag enkel worden toegekend aan gezinnen waarvan het inkomen niet meer bedraagt dan 52.358,75 euro, vermeerderd met 5.083,11 euro voor de eerste persoon ten laste en met 2.452,11 euro voor elke bijkomende persoon ten laste. Voor de bepaling van dit inkomen zal evenwel slechts rekening worden gehouden met de helft van het globaal belastbaar inkomen van de eerste persoon ten laste of de samenwonende met het laagste belastbaar inkomen. Deze bedragen zijn gekoppeld aan de index van de consumptieprijs en gebaseerd op de index van november 2010;

- wanneer zij te huur wordt gesteld, mag de jaarlijkse huurprijs niet meer belopen dan 6,5 procent van de kostprijs, met inbegrip van de verwervingskosten;

- wanneer zij verkocht wordt, mag de prijs 1.800 euro per bewoonbare m², exclusief BTW, niet overschrijden. Dit bedrag is gekoppeld aan de ABEX index en gebaseerd op de index van november 2010.

Voor de woninggedeelten onder een horizontaal plafond wordt de bewoonbare oppervlakte berekend tussen de buitenzijde van de gevelmuren en de as van de aanspalende muren (inclusief voor de gemeenschappelijke muur tussen de gemeenschappelijke en private gedeelten, met inbegrip van technische kokers en tunnels).

Voor de gedeelten van de woning vlak onder het dak is de in beschouwing genomen oppervlakte het gedeelte waarvan de hoogte tussen de afgewerkte vloer en de buitenbekleding van het dak meer dan 1,20 m bedraagt voor daken met een helling van meer dan of gelijk aan 45° en 1,50 m voor de daken met een helling van minder dan 45°.

- de woning kan slechts worden toegewezen aan gezinnen die op het ogenblik van de aankoop geen



A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

au logement ;

Sur proposition du Ministre-Président qui a les Pouvoirs locaux, le Développement territorial, la Politique de la Ville, les Monuments et Sites, les Affaires étudiantes, le Tourisme, la Fonction publique, la Recherche scientifique et la Propreté publique dans ses attributions,

Arrête :

Article 1^{er} – Le recours introduit par la sprl ALEF PROMO à l'encontre de la décision prise par le fonctionnaire délégué de refuser le permis tendant à transformer un entrepôt en lofts et construire des logements, chaussée de Mons 691-693 à Anderlecht, est recevable et fondé.

Les dérogations aux articles 5 et 6 du titre I du RRU sont accordées.

Le permis d'urbanisme est accordé.

Le titulaire du permis devra :

- Se conformer aux plans : P 00.02, 10.01, 11.01 à 11.06, 20.01, 30.01 à 30.03 du 16 décembre 2015.

- Respecter l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale d'Urgence du 15 juillet 2014 (ref A.2005.0050/4/APM/ac).

- Réaliser et intégrer, dans son projet, des logements conventionnés à concurrence de la valeur des charges d'urbanisme, à savoir 128.800 €.

- Pour garantir la bonne exécution de la charge d'urbanisme imposée, fournir une garantie financière à première demande d'un montant de 128.800 €, au profit de la Région de Bruxelles-Capitale, avant l'ouverture du chantier du présent permis d'urbanisme. L'original de la garantie constituée auprès de l'organisme financier choisi par le titulaire du permis sera transmis au Fonctionnaire délégué (Service public régional de Bruxelles BDU - Direction de l'urbanisme, à l'attention de M. Albert GOFFART).

eigenaar zijn van voor huisvesting bestemde onroerende goederen die in België gelegen zijn;

Op voorstel van de Minister-President, bevoegd voor Plaatselijke Besturen, Territoriale Ontwikkeling, Stedelijk Beleid, Monumenten en Landschappen, Studentenaangelegenheden, Toerisme, Openbaar Ambt, Wetenschappelijk Onderzoek en Openbare Nethheid,

Besluit:

Artikel 1 - Het door de bvba ALEF PROMO ingediende beroep tegen de beslissing van de gemachtigde ambtenaar tot weigering van de vergunning voor het bouwen van een opslagplaats tot lofts en voor het bouwen van woningen, aan de Bergense Steenweg 691-693 te Anderlecht, is ontvankelijk en gegrond.

De afwijkingen van de artikelen 5 en 6 van Titel I van de GSV worden toegestaan.

De stedenbouwkundige vergunning wordt verleend.

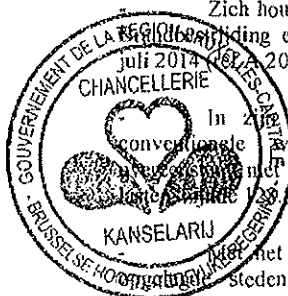
De houder van de vergunning moet:

- Zich schikken naar de plannen: P 00.02, 10.01, 11.01 tot 11.06, 20.01, 30.01 tot 30.03 van 16 december 2015.

Zich houden aan het advies van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp van 15 juli 2014 (ref A.2005.0050/4/APM/ac).

In zijn project voorzien in de bouw van conventionele woningen, voor een bedrag dat de waarde van de stedenbouwkundige charges d'urbanisme bedraagt op 128.800 €.

Werk het oog op de goede uitvoering van de stedenbouwkundige lasten een financiële waarborg op eerste verzoek verstrekken van 128.800 €, ten gunste van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, alvorens van start te gaan met de werken waarvoor de stedenbouwkundige vergunning wordt uitgereikt. Het origineel van de door de vergunninghouder samengestelde waarborg bij de financiële instelling van zijn keuze dient opgestuurd te worden naar de gemachtigde ambtenaar (Gewestelijke Overheidsdienst Brussel BSO - Directie Stedenbouw, ter attentie van dhr. Albert GOFFART).



A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

- Transmettre au Fonctionnaire délégué, identifié ci-dessus, une copie de l'acte de cession ou du contrat de bail portant sur les logements conventionnés, objets de la charge.

Art. 2 - Le présent arrêté sera notifié à la requérante, au collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Anderlecht, au fonctionnaire délégué et au Collège d'urbanisme.

Art. 3 - Le Ministre qui a l'Urbanisme dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Bruxelles, le 02-06-2016

Pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé des Pouvoirs locaux, du Développement territorial, de la Politique de la Ville, des Monuments et Sites, des Affaires étudiantes, du Tourisme, de la Fonction publique, de la Recherche scientifique et de la Propreté publique

- Naar bovenvermelde gemachtigde ambtenaar een afschrift opsturen van de overdrachtsakte of van de huurovereenkomst voor de conventionele woningen, die het voorwerp uitmaken van de lasten.

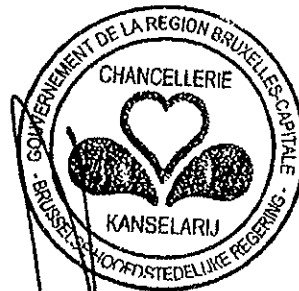
Art. 2 - Dit besluit zal worden betekend aan de verzoeker, het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Anderlecht, de gemachtigde ambtenaar en het Stedenbouwkundig College.

Art. 3 - De Minister bevoegd voor Stedenbouw wordt belast met de uitvoering van dit besluit.

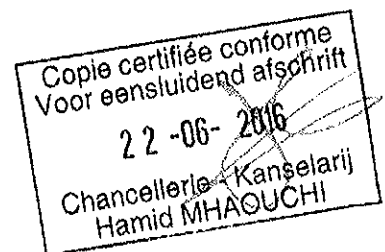
Brussel, 02-06-2016

Voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

De Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, bevoegd voor Plaatselijke Besturen, Territoriale Ontwikkeling, Stedelijk Beleid, Monumenten en Landschappen, Studentenaangelegenheden, Toerisme, Openbaar Ambt, Wetenschappelijk Onderzoek en Openbare Netheid



Rudi VERVOORT



C 12	Appariement	71,2 m ²	5,5 m ²	0,00	C 12	310	71,2 m ²	0
C 11	Appariement	31,0 m ²	5,5 m ² <td>0,00</td> <td>C 11</td> <td>239</td> <td>86,2 m²</td> <td>0</td>	0,00	C 11	239	86,2 m ²	0
A 109	Appariement	116,2 m ²	14,9 m ²	7,59	A 109	437	146,1 m ²	594
A 108	Appariement	30,2 m ²	7,1 m ²	3,47	A 108	132	40,6 m ²	176
A 107	Appariement	65,9 m ²	5,6 m ²	2,60	A 107	186	55,2 m ²	281
A 101	Appariement	57,1 m ²	4,0 m ²	1,88	A 101	201	70,3 m ²	289
A 102	Appariement	8,3 m ²	2,2 m ²	1,02	A 102	186	10,7 m ²	382
A 103	Appariement	50,0 m ²	3,6 m ²	1,65	A 103	242	64,5 m ²	348
A 104	Appariement	0,0 m ²	4,7 m ²	2,26	A 104	149	54,5 m ²	214
A 105	Appariement	59,0 m ²	10,3 m ²	5,17	A 105	276	30,2 m ²	397
A 106	Appariement	70,9 m ²	7,7 m ²	3,56	A 106	212	70,3 m ²	304
C 12	Appariement	71,1 m ²	5,6 m ²	2,60	C 12	224	71,2 m ²	0
C 21	Appariement	91,1 m ²	5,5 m ²	2,50	C 21	267	90,2 m ²	0
A 209	Appariement	57,7 m ²	11,7 m ²	5,50	A 209	282	89,5 m ²	403
A 208	Appariement	40,1 m ²	7,1 m ²	3,56	A 208	124	49,8 m ²	178
A 207	Appariement	70,2 m ²	5,6 m ²	2,58	A 207	197	70,6 m ²	262
A 201	Appariement	67,5 m ²	4,9 m ²	2,29	A 201	201	73,0 m ²	289
A 202	Appariement	82,5 m ²	4,0 m ²	1,88	A 202	197	71,6 m ²	283
A 203	Appariement	50,1 m ²	5,6 m ²	2,50	A 203	242	64,5 m ²	348
A 204	Appariement	0,0 m ²	4,3 m ²	2,07	A 204	148	54,2 m ²	212
A 205	Appariement	60,2 m ²	10,8 m ²	5,38	A 205	278	80,1 m ²	403
A 206	Appariement	71,9 m ²	7,7 m ²	3,52	A 206	212	70,2 m ²	304
B 303	Appariement	71,9 m ²	5,6 m ²	2,50	B 303	196	71,3 m ²	282
B 301	Appariement	56,7 m ²	13,9 m ²	6,22	B 301	282	117,4 m ²	405
B 302	Appariement	56,7 m ²	13,3 m ²	6,15	B 302	294	121,2 m ²	422
Total		4891,4 m ²	504,4 m ²	170,32	10000		10 000,00 m ²	10000

Délimités
S.E.M. : Surfaces Extra-Muros
S.A.S. : Surfaces Hors au Sol

SP : Surfaces Principales
SA : Surfaces Accessoires
SS : Surfaces de services
Le total correspond au décompte de construction et de construction hors, accessible et inaccessibles.

Le présent document est un extrait du plan de situation et des superficies de terrain, mesurées au vu du plan de situation.
En cas de litige, les superficies indiquées sur les plans de situation sont définitives. Elles ne sont pas susceptibles de recours.
En cas de litige, les superficies indiquées sur les plans de situation sont définitives. Elles ne sont pas susceptibles de recours.
En cas de litige, les superficies indiquées sur les plans de situation sont définitives. Elles ne sont pas susceptibles de recours.

Calcul de Quotes-parts : Chaussée de Mons 691 - 693
1070 Anderlecht
TABLEAU 2/2

Date : 27/09/2017
Echelle : L59Dds3
Dossier : L59Dds3_Tab
Fichier : L59Dds3_Tab

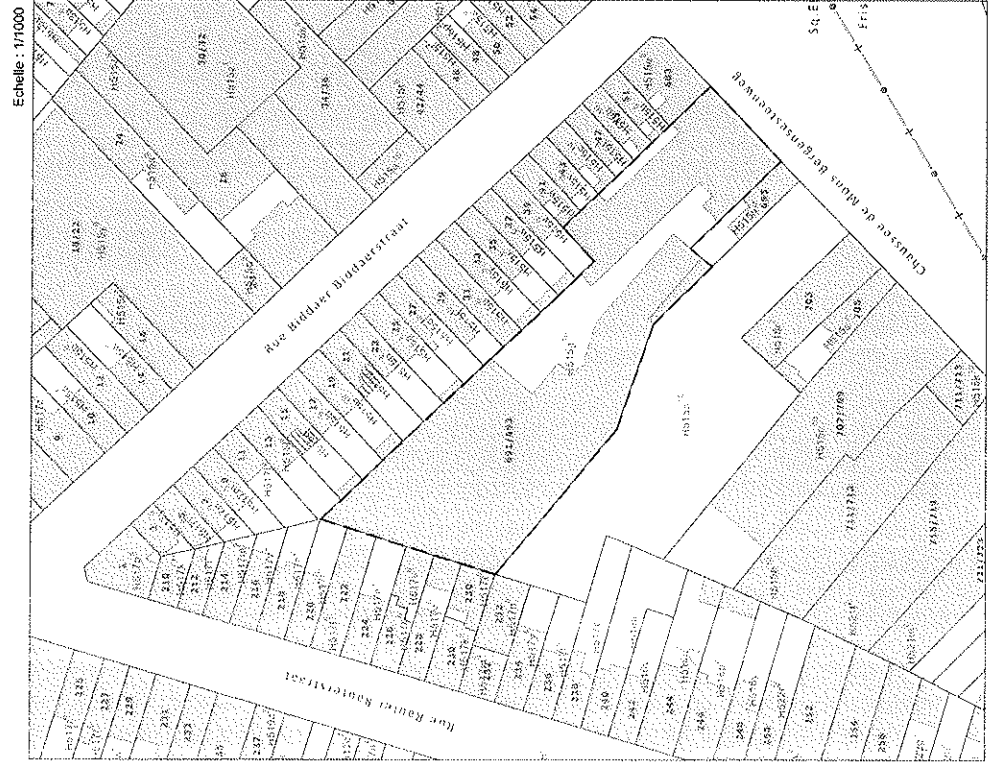
Dressé par : SOCIETE D'ETUDES TOPOMETRIQUES
rue M. Charpentier, 43 - 81160 Bruxelles - Brussel
Tél. (32)2 650.00.77
Fax. (32)2 672.93.13
e-mail : set@7ge.be

Données cadastrales :
Anderlecht / 8ème Division /
Section H / n° 515g10



SITUATION CADASTRALE :

8ème Division
Commune d'Anderlecht
Section H N° 515g10



MOTIVATION CONCERNANT LA DETERMINATION DES QUOTES-PARTS

1. Il a été décidé d'instaurer 10.000 quotes-parts pour l'ensemble de la copropriété.
2. L'expert n'a pas contrôlé l'affectation urbanistique autorisée du bien ni sa conformité aux réglementations en vigueur.
3. Les surfaces prises en compte pour le calcul des quotes-parts sont les surfaces nettes au sol suivant le code de mesurage des surfaces (voir définitions).
4. N'obtenant pas exactement 10.000 quotes-parts à cause de la somme des arrondis, les quotes-parts ont été adaptées pour obtenir 10.000 quotes-parts pour l'ensemble de la copropriété.
5. Ces surfaces nettes au sol sont subdivisées en 3 catégories selon leur affectation (voir tableau ci-joint).
 - a. Les surfaces principales qui correspondent à une habitation ou à une surface de bureaux à usage normal dont la hauteur libre est égale ou supérieure à 2,10m. Leurs coefficients ont été fixés en tenant compte de la valeur vénale, de l'architecture dans l'ensemble de l'immeuble ainsi que de l'affectation.
 - b. Les caves sont des surfaces accessoires avec un coefficient de 0,25. Les emplacements de parkings sont des surfaces accessoires avec un coefficient de 0,70. Les terrasses sont des surfaces accessoires. Elles restent des parties communes mais à usage privatif avec un coefficient de 0,50. Les jardins sont des surfaces accessoires. Ils restent des parties communes mais à usage privatif avec un coefficient de 0,10.
 - c. Les escaliers privatifs sont des surfaces de services avec un coefficient de 0,15.

MOTIVATION SUR LA DETERMINATION DES CHARGES

1. Les règles sont les mêmes que pour la répartition des quotes-parts à l'exception de :
 - a. Toutes les surfaces principales ont un coefficient de 1,00 à l'exception des surfaces principales du Commerce au sous-sol qui ont un coefficient de 0,70..

Calcul des quotes-parts dressé par Alain HENDOUX, Géomètre-Expert, légalement assermenté en cette qualité par le Tribunal de Première Instance de Bruxelles, inscrit au tableau du Conseil Fédéral des Géomètres-Experts sous le n° 960040455, et dont les bureaux sont situés rue Maurice Charlier, 43 à 1160 Audeghem.

Alain HENDOUX

Calcul de Quotes-parts : Chaussée de Mons 691 - 693
1070 Anderlecht

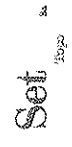
Date
27/09/2017

Echelle

Dossier
L59Dds3

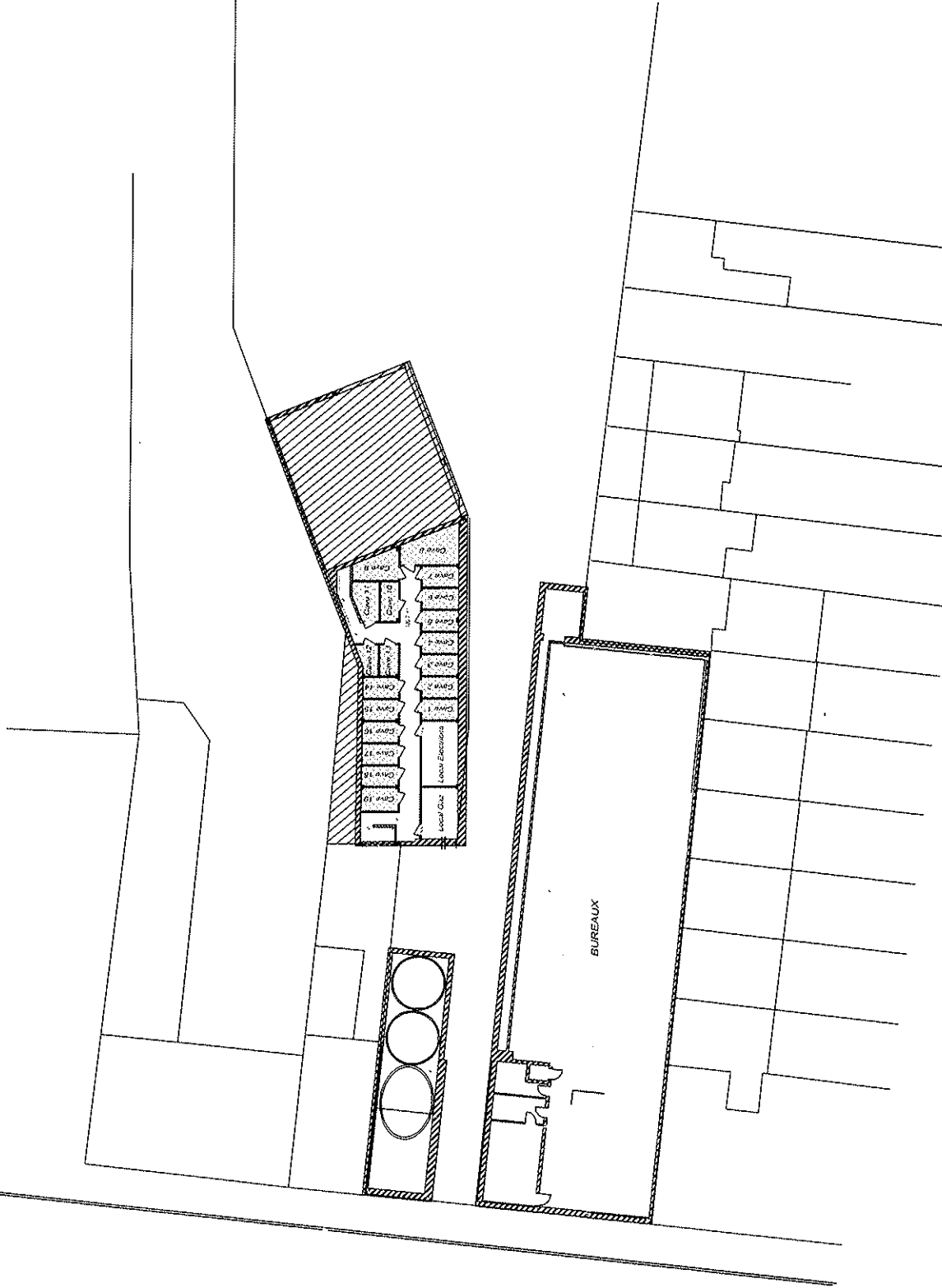
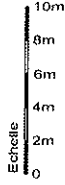
Fichier
L59Dds3_Tab

Dressé par : SOCIETE D'ETUDES TOPOMETRIQUES
rue M. Charlier straat 43, B1160 Bruxelles - Brussel
Tél. (322) 660.00.77
Fax. (322) 672.93.13
e-mail : set@7ge.be



Données cadastrales :
Anderlecht / 8ème Division /
Section H / n° 515g10

Trame	Type de surface
	Commun
	Principale
	Accessoire
	Services

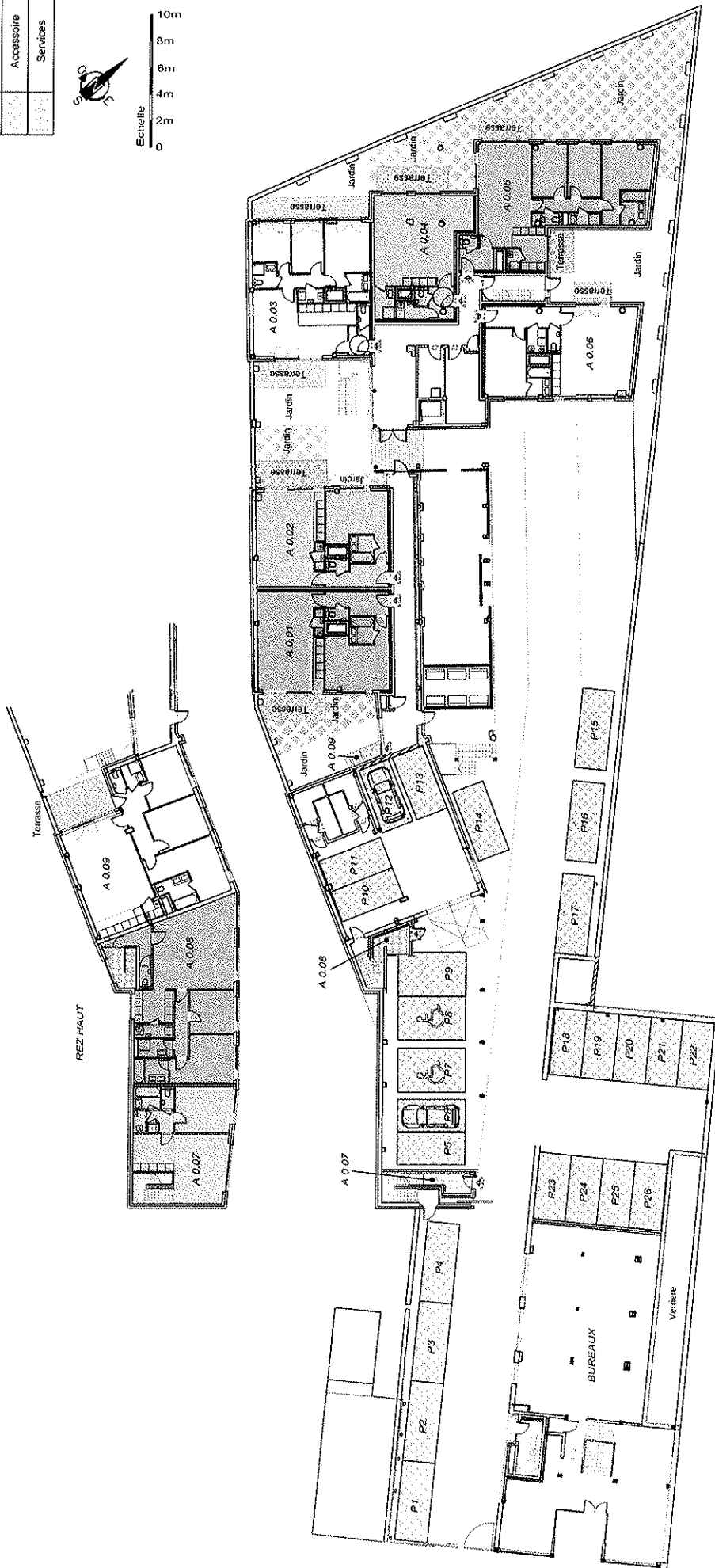


Calcul de Quoties-parts : Chaussée de Mons 691 - 693 1070 Anderlecht	Date	Echelle	Dossier	Fichier	Dressé par : SOCIETE D'ETUDES TOPOMETRIQUES rue M. Charlier straat 43 - 81160 Bruxelles - Brussel Tél. (32) 660.00.77 Fax. (32) 672.93.13 e-mail : set@tpe.be	Set Tape	Fichier de base dressé par : DDS & PARTNERS 10.01 - 1. SOUS-SOL.dwg
SOUS-SOL (Caves)							

Trame	Type de surface
[Pattern]	Commun
[Pattern]	Principale
[Pattern]	Accessoire
[Pattern]	Services



Echelle
0 2m 4m 6m 8m 10m

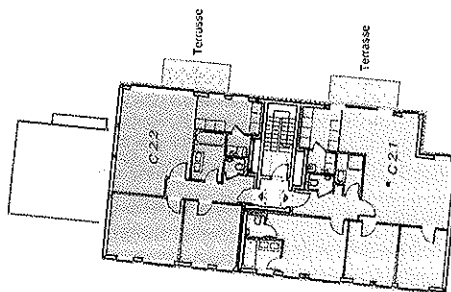
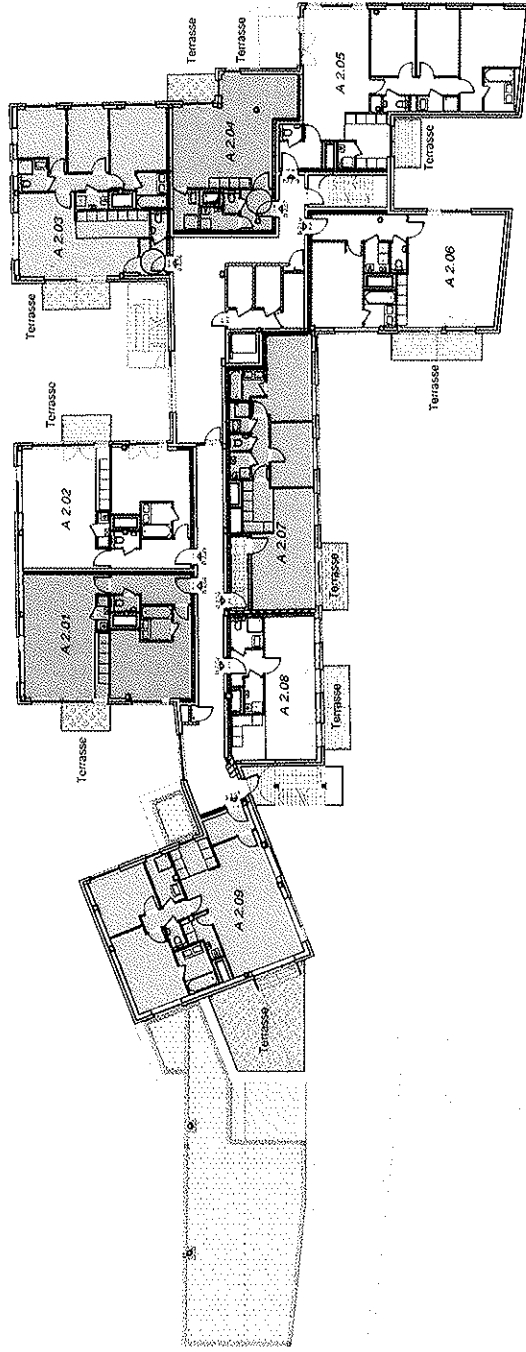


Calcul de Quotés-parts : Chaussée de Mons 691 - 693 1070 Anderlecht	REZ-DE-CHAUSSEE HAUT & BAS	Date	27/09/2017	Echelle	1/300	Dossier	L59Dds3	Fichier	L59Dds3_00	Dressé par : SOCIETE D'ETUDES TOPOMETRIQUES rue M. Charlier straat 43, 81160 Bruxelles - Brussel Tél. (322) 660.00.77 Fax. (322) 672.93.13 e-mail : set@tge.be	Set 11/2016	Fichier de base dressé par : DDS & PARTNERS 11.01 REZ DE CHAUSSEE & REZ HAUT.dwg

Trame	Type de surface
[Pattern]	Commun
[Pattern]	Principale
[Pattern]	Accessoire
[Pattern]	Services



Echelle
 0 2m 4m 6m 8m 10m



Fichier de base dressé par :
 DDS & PARTNERS
 11.03 ETAGE+2.dwg



Dressé par : SOCIÉTÉ D'ÉTUDES TOPOMÉTRIQUES
 rue M. Charpent straat 43 - B1160 Bruxelles - Bruxelles
 Tél. (32) 660.00.77
 Fax. (32) 672.93.13
 e-mail : set@7ge.be

Calcul de Quotes-parts : Chaussée de Mons 691 - 693 1070 Anderlecht	Date	Echelle	Dossier	Fichier	Dressé par :
DEUXIEME ETAGE	27/09/2017	1/300	L59Dds3	L59Dds3_02	SOCIÉTÉ D'ÉTUDES TOPOMÉTRIQUES rue M. Charpent straat 43 - B1160 Bruxelles - Bruxelles Tél. (32) 660.00.77 Fax. (32) 672.93.13 e-mail : set@7ge.be

CHAUSSEE DE MONS 691-693

94 Lots	Identifications	Date 26/06/2017	Total des S.N.S.	Affectation des parcelles communales à usage privatif.		Recapitulatif par LOTS		Lots	Quotes-parts dans les parties communes générales (C.C. 377-4 §1)	SUS pondérées	Cibles de répartition des charges communes (C.C. 377-4 §3)	Cibles de répartition des charges communes particulières Baillement Arrière	Cibles de répartition des charges communes particulières Baillement Avant	Cibles de répartition des charges communes particulières Baillement Arrière	
				nr	Produits	nr	Produits								
Cave 1	Cave		2,4 m²		0,00		Cave 1	1	1,1 m²						
Cave 2	Cave		1,1 m²		0,00		Cave 2	1	1,1 m²						
Cave 3	Cave		1,1 m²		0,00		Cave 3	1	1,1 m²						
Cave 4	Cave		1,1 m²		0,00		Cave 4	1	1,1 m²						
Cave 5	Cave		4,1 m²		0,00		Cave 5	1	1,1 m²						
Cave 6	Cave		4,1 m²		0,00		Cave 6	1	1,1 m²						
Cave 7	Cave		1,1 m²		0,00		Cave 7	1	1,1 m²						
Cave 8	Cave		2,7 m²		0,00		Cave 8	1	2,7 m²						
Cave 9	Cave		2,7 m²		0,00		Cave 9	1	2,7 m²						
Cave 10	Cave		5,4 m²		0,00		Cave 10	2	1,1 m²						
Cave 11	Cave		5,4 m²		0,00		Cave 11	2	1,1 m²						
Cave 12	Cave		3,9 m²		0,00		Cave 12	1	1,9 m²						
Cave 13	Cave		3,9 m²		0,00		Cave 13	1	1,9 m²						
Cave 14	Cave		3,9 m²		0,00		Cave 14	1	1,9 m²						
Cave 15	Cave		3,9 m²		0,00		Cave 15	1	1,9 m²						
Cave 16	Cave		3,9 m²		0,00		Cave 16	1	1,9 m²						
Cave 17	Cave		4,0 m²		0,00		Cave 17	1	1,9 m²						
Cave 18	Cave		4,0 m²		0,00		Cave 18	1	1,9 m²						
Cave 19	Cave		4,0 m²		0,00		Cave 19	1	1,9 m²						
Cave 20	Cave		4,0 m²		0,00		Cave 20	1	1,9 m²						
Cave 21	Cave		8,1 m²		0,00		Cave 21	2	1,9 m²						
Cave 22	Cave		8,1 m²		0,00		Cave 22	2	1,9 m²						
COMMERCIAL	Commune		42,2 m²		0,00		voir COMMERCIAL	5	22,0 m²						
P 1	Pavillon		12,5 m²		0,00		P 1	1	8,8 m²		35				
P 2	Pavillon		12,5 m²		0,00		P 2	1	8,8 m²		35				
P 3	Pavillon		12,5 m²		0,00		P 3	1	8,8 m²		35				
P 4	Pavillon		12,5 m²		0,00		P 4	1	8,8 m²		35				
P 5	Pavillon		12,5 m²		0,00		P 5	1	8,8 m²		35				
P 6	Pavillon		12,5 m²		0,00		P 6	1	8,8 m²		35				
P 7	Pavillon		12,5 m²		0,00		P 7	1	8,8 m²		35				
P 8	Pavillon		12,5 m²		0,00		P 8	1	8,8 m²		35				
P 9	Pavillon		12,5 m²		0,00		P 9	1	8,8 m²		35				
P 10	Pavillon		12,5 m²		0,00		P 10	1	8,8 m²		35				
P 11	Pavillon		12,5 m²		0,00		P 11	1	8,8 m²		35				
P 12	Pavillon		12,5 m²		0,00		P 12	1	8,8 m²		35				
P 13	Pavillon		12,5 m²		0,00		P 13	1	8,8 m²		35				
P 14	Pavillon		12,5 m²		0,00		P 14	1	8,8 m²		35				
P 15	Pavillon		12,5 m²		0,00		P 15	1	8,8 m²		35				
P 16	Pavillon		12,5 m²		0,00		P 16	1	8,8 m²		35				
P 17	Pavillon		12,5 m²		0,00		P 17	1	8,8 m²		35				
P 18	Pavillon		12,5 m²		0,00		P 18	1	8,8 m²		35				
P 19	Pavillon		12,5 m²		0,00		P 19	1	8,8 m²		35				
P 20	Pavillon		12,5 m²		0,00		P 20	1	8,8 m²		35				
P 21	Pavillon		12,5 m²		0,00		P 21	1	8,8 m²		35				
P 22	Pavillon		12,5 m²		0,00		P 22	1	8,8 m²		35				
P 23	Pavillon		12,5 m²		0,00		P 23	1	8,8 m²		35				
P 24	Pavillon		12,5 m²		0,00		P 24	1	8,8 m²		35				
P 25	Pavillon		12,5 m²		0,00		P 25	1	8,8 m²		35				
P 26	Pavillon		12,5 m²		0,00		P 26	1	8,8 m²		35				
Cave 24	Cave		3,9 m²		0,00		Cave 24	1	1,9 m²						
Cave 25	Cave		4,0 m²		0,00		Cave 25	1	1,9 m²						
Cave 26	Cave		4,0 m²		0,00		Cave 26	1	1,9 m²						
Cave 27	Cave		3,9 m²		0,00		Cave 27	1	1,9 m²						
B 0001	Appartement		10,13 m²		0,00		B 0001	1	10,13 m²		183				
B 0002	Appartement		4,2 m²		0,00		B 0002	1	4,2 m²		272				
B 0003	Appartement		10,89 m²		0,00		B 0003	1	10,89 m²		312				
B 0004	Appartement		0,0 m²		15,7 m²	2,52	B 0004	1	15,7 m²		450				
B 0005	Appartement		6,7 m²		15,7 m²	2,52	B 0005	1	15,7 m²		450				
B 0006	Appartement		0,0 m²		8,9 m²	1,31	B 0006	1	8,9 m²		213				
B 0007	Appartement		0,0 m²		17,4 m²	2,74	B 0007	1	17,4 m²		213				
B 0008	Appartement		0,0 m²		15,7 m²	2,52	B 0008	1	15,7 m²		450				
B 0009	Appartement		0,0 m²		15,7 m²	2,52	B 0009	1	15,7 m²		450				
B 0010	Appartement		0,0 m²		15,7 m²	2,52	B 0010	1	15,7 m²		450				
B 0011	Appartement		0,0 m²		15,7 m²	2,52	B 0011	1	15,7 m²		450				
B 0012	Appartement		0,0 m²		15,7 m²	2,52	B 0012	1	15,7 m²		450				
B 0013	Appartement		0,0 m²		15,7 m²	2,52	B 0013	1	15,7 m²		450				
B 0014	Appartement		0,0 m²		15,7 m²	2,52	B 0014	1	15,7 m²		450				
B 0015	Appartement		0,0 m²		15,7 m²	2,52	B 0015	1	15,7 m²		450				
B 0016	Appartement		0,0 m²		15,7 m²	2,52	B 0016	1	15,7 m²		450				
B 0017	Appartement		0,0 m²		15,7 m²	2,52	B 0017	1	15,7 m²		450				
B 0018	Appartement		0,0 m²		15,7 m²	2,52	B 0018	1	15,7 m²		450				
B 0019	Appartement		0,0 m²		15,7 m²	2,52	B 0019	1	15,7 m²		450				
B 0020	Appartement		0,0 m²		15,7 m²	2,52	B 0020	1	15,7 m²		450				
B 0021	Appartement		0,0 m²		15,7 m²	2,52	B 0021	1	15,7 m²		450				
B 0022	Appartement		0,0 m²		15,7 m²	2,52	B 0022	1	15,7 m²		450				
B 0023	Appartement		0,0 m²		15,7 m²	2,52	B 0023	1	15,7 m²		450				
B 0024	Appartement		0,0 m²		15,7 m²	2,52	B 0024	1	15,7 m²		450				
B 0025	Appartement		0,0 m²		15,7 m²	2,52	B 0025	1	15,7 m²		450				
B 0026	Appartement		0,0 m²		15,7 m²	2,52	B 0026	1	15,7 m²		450				
B 0027	Appartement		0,0 m²		15,7 m²	2,52	B 0027	1	15,7 m²		450				
B 0028	Appartement		0,0 m²		15,7 m²	2,52	B 0028	1	15,7 m²		450				
B 0029	Appartement		0,0 m²		15,7 m²	2,52	B 0029	1	15,7 m²		450				
B 0030	Appartement		0,0 m²		15,7 m²	2,52	B 0030	1	15,7 m²		450				
B 0031	Appartement		0,0 m²		15,7 m²	2,52	B 0031	1	15,7 m²		450				
B 0032	Appartement		0,0 m²		15,7 m²	2,52	B 0032	1	15,7 m²		450				
B 0033	Appartement		0,0 m²		15,7 m²	2,52	B 0033	1	15,7 m²		450				
B 0034	Appartement		0,0 m²		15,7 m²	2,52	B 0034	1	15,7 m²		450				
B 0035	Appartement		0,0 m²		15,7 m²	2,52	B 0035	1	15,7 m²		450				
B 0036	Appartement		0,0 m²		15,7 m²	2,52	B 0036	1	15,7 m²		450				
B 0037	Appartement		0,0 m²		15,7 m²	2,52	B 0037	1	15,7 m²		450				
B 0038	Appartement		0,0 m²		15,7 m²	2,52	B 0038	1	15,7 m²		450				
B 0039	Appartement		0,0 m²		15,7 m²	2,52	B 0039	1	15,7 m²		450				
B 0040	Appartement		0,0 m²		15,7 m²	2,52	B 0040	1	15,7 m²		450				
B 0041	Appartement		0,0 m²		15,7 m²	2,52	B 0041	1	15,7 m²		450				
B 0042	Appartement		0,0 m²		15,7 m²	2,52	B 0042	1	15,7 m²		450				
B 0043	Appartement		0,0 m²		15,7 m²	2,52	B 0043	1	15,7 m²		450				
B 0044	Appartement		0,0 m²		15,7 m²	2,52	B 0044	1	15,7 m²		450				
B 0045	Appartement		0,0 m²		15,7 m²	2,52	B 0045	1	15,7 m²		450				
B 0046	Appartement		0,0 m²		15,7 m²	2,52	B 0046	1	15,7 m²		450				
B 0047	Appartement		0,0 m²		15,7 m²	2,52	B 0047	1	15,7 m²		450				
B 0048	Appartement		0,0 m²		15,7 m²	2,52	B 0048	1	15,7 m²		450				
B 0049	Appartement		0,0 m²		15,7 m²	2,52	B 0049	1	15,7 m²		450				
B 0050	Appartement		0,0 m²		15,7 m²	2,52	B 0050	1	15,7 m²		450				
B 0051	Appartement		0,0 m²		15,7 m²	2,52	B 0051	1	15,7 m²		450				
B 0052	Appartement		0,0 m²		15,7 m²	2,52	B 0052	1	15,7 m²		450				
B 0053	Appartement		0,0 m²		15,7 m²	2,52	B 0053	1	15,7 m²		450				
B 0054	Appartement		0,0 m²		15,7 m²	2,52	B 0054	1	15,7 m²		450				
B 0055	Appartement		0,0 m²		15,7 m²	2,52	B 0055	1	15,7 m²		450				
B 0056	Appartement		0,0 m²		15,7 m²	2,52	B 0056	1	15,7 m²		450				
B 0057	Appartement		0,0 m²		15,7 m²	2,52	B 0057	1	15,7 m²		450				
B 0058	Appartement		0,0 m²		15,7 m²	2,52	B 0058	1	15,7 m²		450				
B 0059	Appartement		0,0 m²		15,7 m²	2,52	B 0059	1	15,7 m²		450				
B 0060	Appartement		0,0 m²		15,7 m²	2,52	B 0060	1	15,7 m²						



SITUATION CADASTRALE :
Commune d'Anderlecht
Section H N° 515g10



MOTIVATION CONCERNANT LA DETERMINATION DES QUOTES-PARTS

1. Il a été décidé d'instaurer 10.000 quotes-parts pour l'ensemble de la copropriété.
2. L'expert n'a pas conclu l'affectation urbanistique autorisée du bien ni sa conformité aux réglementations en vigueur.
3. Les surfaces prises en compte pour le calcul des quotes-parts sont les surfaces nettes au sol suivant le coté de mesurage des surfaces (voir définitions).
4. N'obtenant pas exactement 10.000 quotes-parts à cause de la somme des aronds, les quotes-parts ont été adaptés pour obtenir 10.000 quotes-parts pour l'ensemble de la copropriété.
5. Ces surfaces nettes au sol sont subdivisées en 3 catégories selon leur affectation (voir tableau ci-joint).
 - a. Les surfaces principales qui correspondent à une habitation ou à une surface commerciale à usage normal dont la hauteur libre est égale ou supérieure à 2,10m. Leurs coefficients ont été fixés en tenant compte de la valeur vénale, de l'architecture dans l'ensemble de l'immeuble ainsi que de l'affectation.
 - b. Les caves sont des surfaces accessoires avec un coefficient de 0.25 à l'exception de la cave Z3 qui a un coefficient de 0.50 car elle est attenante à l'appartement correspondant à cette cave. Les emplacements de parkings sont des surfaces accessoires avec un coefficient de 0.70. Les terrasses sont des surfaces accessoires. Elles restent des parties communes mais à usage privatif avec un coefficient de 0.50. Les jardins sont des surfaces accessoires. Ils restent des parties communes mais à usage privatif avec un coefficient de 0.10.
 - c. Les escaliers privatifs sont des surfaces de services avec un coefficient de 0.15.

MOTIVATION SUR LA DETERMINATION DES CHARGES

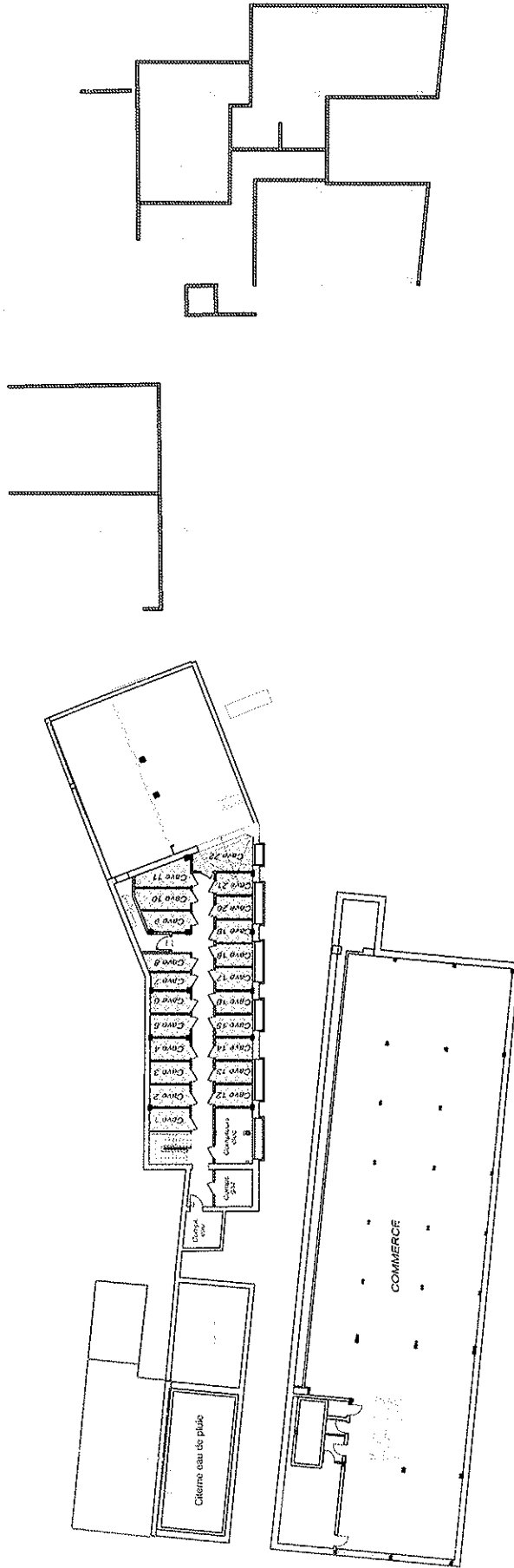
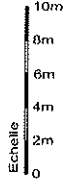
1. Les règles sont les mêmes que pour la répartition des quotes-parts à l'exception de :
 1. Toutes les surfaces principales ont un coefficient de 1.00 à l'exception des surfaces principales du Commerce au sous-sol qui ont un coefficient de 0.70.

Calcul des quotes-parts dressé par Alain HENDOUX, Géomètre-Expert, légalement assermenté en cette qualité par le Tribunal de Première Instance de Bruxelles, inscrit au tableau du Conseil Fédéral des Géomètres-Experts sous le n° 960040455, et dont les bureaux sont situés rue Maurice Charlier, 43 à 1150 Auderghem.

Alain Hendoux

Calcul de Quotes-parts : Chaussée de Mons 691 - 693 1070 Anderlecht	Date 26/06/2017	Echelle L59Dds3	Dossier L59Dds3_Tab	Fichier L59Dds3_Tab	Dressé par : SOCIETE D'ETUDES TOPOMETRIQUES rue M. Charlier s/nat 43, B1160 Bruxelles - Brussel Tel. (32) 660.00.77 Fax. (32) 672.93.13 e-mail : se@7ge.be	Sot 10/20	Données cadastrales : Anderlecht / 8ème Division / Section H / n° 515g10
--	--------------------	--------------------	------------------------	------------------------	--	--------------	--

Trame	Type de surface
	Commun
	Principale
	Accessoire
	Services



Calcul de Quotes-parts : Chaussée de Mons 691 - 693
1070 Anderlecht

SOUS-SOL

Date

26/06/2017

Echelle

1/300

Dossier

L59Dds3

Fichier

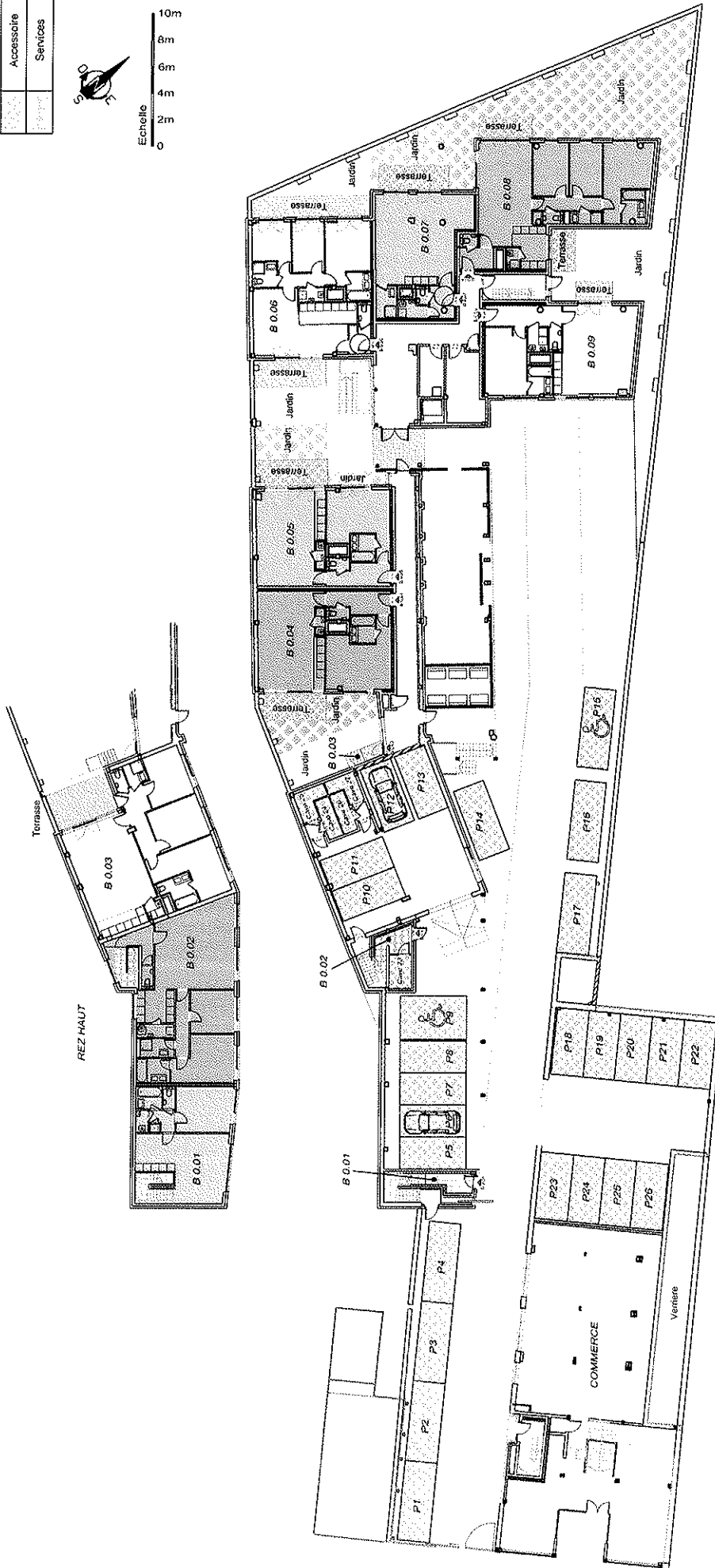
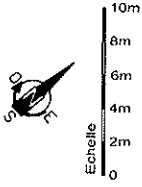
L59Dds3_1

Dressé par : **SOCIETE D'ETUDES TOPOMETRIQUES**
rue M. Chardent straat 43, B1160 Bruxelles - Brussel
Tel. (322) 660.00.77
Fax. (322) 672.83.13
e-mail : set@tpe.be

set SA
Tpe

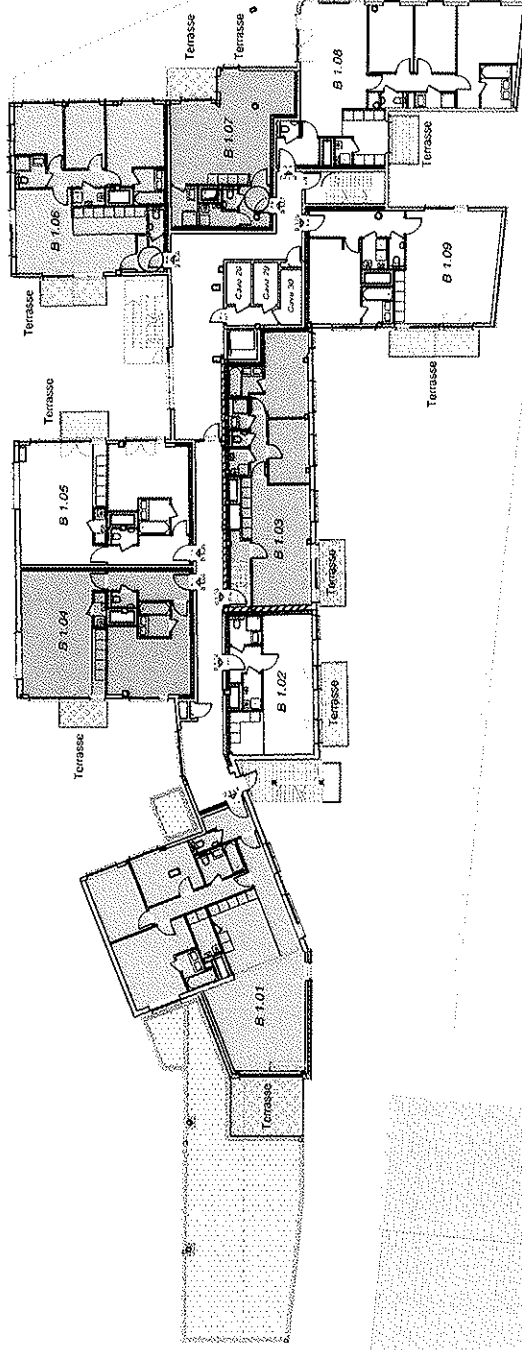
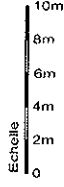
Fichier de base dressé par :
DDS & PARTNERS
10.01 -1, SOUS-SOL.dwg

Trame	Type de surface
[Pattern]	Commun
[Pattern]	Principale
[Pattern]	Accessoire
[Pattern]	Services



Calcul de Quoties-parts : Chaussée de Mons 691 - 693 1070 Anderlecht	Date	26/06/2017	Echelle	1/300	Dossier	L59Dds3	Fichier	L59Dds3_00	Dressé par : SOCIÉTÉ D'ÉTUDES TOPOMÉTRIQUES rue M. Chailent sraal 43, B1160 Bruxelles - Brussel Tél. (322) 660.00.77 Fax. (322) 672.83.13 e-mail : set@ge.be	Fichier de base dressé par : DDS & PARTNERS 11.01 REZ DE CHAUSSEE & REZ HAUT.dwg
	REZ-DE-CHAUSSE HAUT & BAS									

Trame	Type de surface
[Pattern]	Commun
[Pattern]	Principale
[Pattern]	Accessoire
[Pattern]	Services



Calcul de Quotes-parts : Chaussée de Mons 691 - 693
1070 Anderlecht

Date
26/06/2017

Echelle
1/300

Dossier
L59Dds3

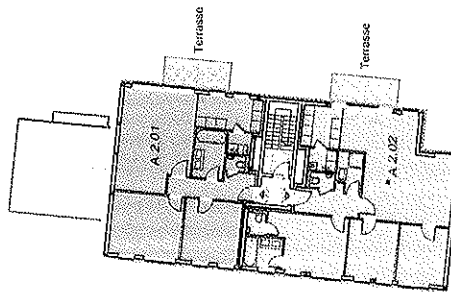
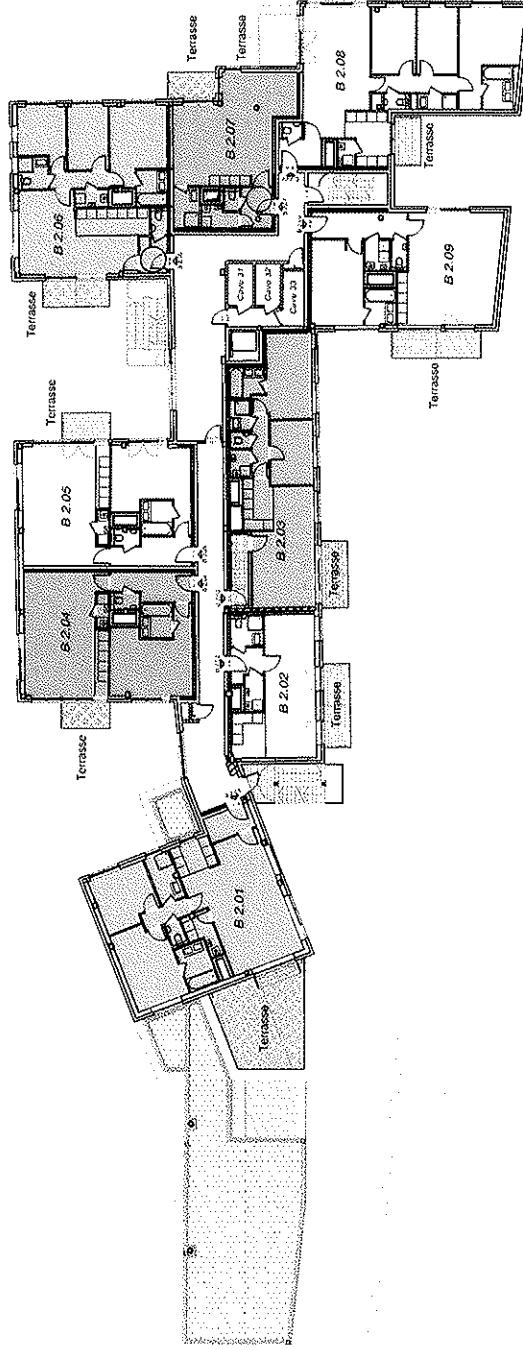
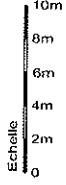
Fichier
L59Dds3_01

Dressé par : SOCIÉTÉ D'ETUDES TOPOMETRIQUES
rue M. Charlet sraat. 43. B1160 Bruxelles - Brussel
Tél. (322) 660.00.77
Fax. (322) 672.93.13
e-mail : se@7ge.be

Set ^{sa}

Fichier de base dressé par :
DDS & PARTNERS
11.02.ETAGE+1.dwg

Trame	Type de surface
	Commun
	Principale
	Accessoire
	Services



Calcul de Quotes-parts : Chaussée de Mons 691 - 693
1070 Anderlecht

DEUXIEME ETAGE

Date

26/06/2017

Echelle

1/300

Dossier

L59Dds3

Fichier

L59Dds3_02

Dressé par : SOCIETE D'ETUDES TOPOMETRIQUES
rue M. Charlet straat 43 - B1160 Bruxelles - Brussel
Tel. (32) 660.00.77
Fax (32) 672.83.13
e-mail : set@7ge.be



Fichier de base dressé par :
DDS & PARTNERS
11.03 ETAGE+2.dwg

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE D'ANDERLECHT
PERMIS D'ENVIRONNEMENT

Anderlecht, le 28/09/2017.



S.P.R.L. ALEF PROMO

Avenue André Ryckmans 23
1180 Uccle

RECOMMANDE

DOSSIER N°: PE 81/2017 (à rappeler dans toute correspondance).

Correspondance : Service Permis d'Environnement
Rue Van Lint, 6 – 1070 Anderlecht
environnement@anderlecht.brussels

Dossier traité par Dorine Staels - 02 800 07 22

Monsieur,

Nous avons l'honneur de vous notifier que l'autorisation de pouvoir exploiter un immeuble de logements avec parking couvert, chaussée de Mons 691 - 693, 1070 Anderlecht, vous a été accordée par le Collège des Bourgmestre et Échevins, en sa séance du 26/09/2017 aux conditions fixées dans le permis d'environnement. Nous vous prions de trouver ci-joints les documents suivants :

- ✓ le permis d'environnement de classe 2 (à conserver sur site)
- ✓ le plan annexé au permis (à conserver sur site)
- ✓ l'avis de la décision à afficher dans les délais précisés ci-après

En tant que titulaire du permis d'environnement, vous devez procéder, dans les 15 jours de la réception de la présente, à l'affichage de l'avis mentionnant l'existence de cette décision, sur l'immeuble abritant les installations et à proximité, en un endroit visible depuis la voie publique. L'affichage doit être maintenu en parfait état de visibilité et de lisibilité pendant une durée de 15 jours. **A défaut, votre permis d'environnement n'a aucune validité !**

Vous êtes tenu de prendre contact avec notre service permis d'environnement afin de compléter l'avis et de convenir de la date d'affichage et des modalités en vigueur. **Veillez également nous faire parvenir par courrier, fax ou courriel une copie de l'avis dûment complété, daté et signé endéans les 15 jours.**

Nous attirons votre attention particulière sur l'article 7 relatif aux recours et sur l'article 3 relatif aux délais d'application des conditions d'exploitation et aux documents à transmettre.

Veillez agréer, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

Pour le Collège,

Par ordonnance :
Le Secrétaire communal,

M. VERMEULEN

Par délégation : 
L'Echevin du Développement de la Ville,

G. VAN GOIDSENHOVEN



RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE D'ANDERLECHT

Extrait du registre aux délibérations du Collège des Bourgmestre et Échevins

Présents Eric Tomas, *Bourgmestre-Président* ;
Gaëtan Van Goidsenhoven, Fabrice Cumps, Monique Cassart, Mustapha Akouz, Françoise Carlier,
Elke Roex, Jean-Jacques Boelpaep, Fatiha El Ikdimi, Sofia Bennani, Christophe Dielis, *Échevins* ;
Marcel Vermeulen, *Secrétaire communal*.

Excusé Fabienne Miroir, *Président du C.P.A.S.*

Séance du 26.09.17

#Objet : Instruction d'une demande en autorisation d'un établissement de classe 2 introduit par la S.P.R.L. ALEF PROMO visant à exploiter un immeuble de logements avec parking couvert, chaussée de Mons 691-693. Autorisation - Dossier n° 81/2017#

300 CADRE DE VIE

314 Dév.de la ville – Permis environnement

Le COLLEGE des BOURGMESTRE et ECHEVINS,

Vu la demande de permis d'environnement et ses annexes introduites le 27/04/2017 par la **S.P.R.L. ALEF PROMO (numéro d'entreprise : 0508517748)**, avenue André Ryckmans 23 à 1180 Uccle ayant fait l'objet d'un accusé de réception notifié le 16/08/2017 et visant à **exploiter un immeuble de logements avec parking couvert, chaussée de Mons 691 - 693** à Anderlecht ;

Vu l'ordonnance du 5 juin 1997, modifiée le 6 décembre 2001 et 26 mars 2009, ainsi que ses arrêtés d'exécution ;

Vu les pièces exigées pour constater que la publicité voulue a été donnée à la demande ;

Vu le procès-verbal daté du 13/09/2017 clôturant l'enquête publique, qui n'a pas révélé d'opposition de la part du voisinage ;

Vu l'avis du Service Incendie de la Région de Bruxelles-Capitale du 25/07/2017, réf. : CI.2005.0050/6/CD/dd;

Vu l'e-mail de la division Sol de Bruxelles-Environnement daté du 10/05/2017 stipulant ce qui suit :
« Il est effectivement nécessaire d'actualiser, sur base des hypothèses actualisées, l'étude de risque réalisée en 2013. » ;

Vu la loi du 26 mars 1971 sur la protection des eaux de surface contre la pollution, notamment l'article 5 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 1^{er} décembre 2016 relatif à la gestion des déchets ;

Vu l'arrêté royal du 3 août 1976 portant le règlement général aux déversements des eaux usées dans les eaux de surface ordinaires, dans les égouts publics et dans les voies artificielles d'écoulement des eaux pluviales, modifié par les arrêtés royaux du 12 juillet 1985 et du 4 novembre 1987 ;

Vu l'arrêté Royal du 17 mai 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 ;

Considérant que l'établissement est situé dans les limites du Plan Régional d'Affectation du Sol en zone mixte ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme était requis ; que le permis a été octroyé en date du 22/06/2016 par le Gouvernement ;

Considérant les incohérences concernant le nombre d'emplacements de stationnement à l'air libre, entre le plan approuvé par le service Permis d'Urbanisme et le formulaire de demande de permis d'environnement ; que ces deux nombres restent inférieurs au seuil nécessitant d'inclure à la demande la rubrique 152 A : " Parcs de stationnement à l'air libre pour véhicules à moteur, en dehors de la voie publique comptant : de 10 à 50 véhicules automobiles ou remorques. " ; qu'il n'y a pas lieu de se positionner sur la demande d'emplacements à l'air libre dans le permis d'environnement ;

Considérant qu'au cours de l'instruction de la demande de permis d'environnement différents plans ont été introduits ; que la disposition et le nombre d'emplacements de stationnement couverts différaient de l'un à l'autre ;

Considérant que ces différents plans ont également été introduits auprès du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ; que le permis d'urbanisme n'autorise qu'une seule configuration ; qu'il y a lieu d'adopter dans le permis d'environnement le plan validé par le service Permis d'Urbanisme et analysé par le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que le respect des conditions reprises ci-dessous tend à assurer la protection contre les dangers, nuisances ou inconvénients que, par leur exploitation, les installations en cause sont susceptibles de causer, directement ou indirectement, à l'environnement, à la santé ou à la sécurité de la population ;

Considérant que les droits des tiers sont réservés par la loi contre les pertes, dommages ou dégâts que l'établissement dont il s'agit pourrait occasionner ;

Considérant qu'il résulte de l'inspection de la demande, par les services techniques communaux, que la demande peut être accueillie ;

ARRETE :

Article premier

Le permis d'environnement est accordé pour les installations reprises dans le tableau ci-dessous :

N.rub.	Installation	Quantité	Classe
68 A	Emplacements couverts	18 véhicules	2

Article 2

Le permis d'environnement est accordé pour une période de 15 ans à partir du début de l'exploitation des installations.

La durée du permis d'environnement peut être prolongée pour une nouvelle période de 15 ans. Dans ce cas, le titulaire du permis d'environnement demande la prolongation du permis à l'autorité délivrante par envoi recommandé à la poste au plus tard 1 an avant son terme à défaut de quoi, il doit introduire une nouvelle demande de permis d'environnement.

Article 3

1. La présente décision doit être mise en œuvre dans le délai de 24 mois à partir de la notification définitive de la décision.
2. Le permis d'environnement est périmé si, au terme du délai fixé pour sa mise en œuvre, le bénéficiaire n'a pas entamé l'exploitation des installations de façon significative. La péremption s'opère de plein droit.
3. Toutefois, à la demande de son titulaire, le délai de mise en œuvre du permis d'environnement peut être prorogé pour une période de 1 an maximum. La demande de prorogation doit intervenir 3 mois au moins avant l'écoulement du délai visé au point 1 à peine de forclusion.
4. **LE PERMIS D'ENVIRONNEMENT EST EGALEMENT PERIME, SI L'EXPLOITANT N'A PAS COMMUNIQUE LA DATE DE DEBUT DE L'EXPLOITATION DES INSTALLATIONS A L'ADMINISTRATION COMMUNALE - SERVICE ENVIRONNEMENT.**
5. Deux semaines avant le début de l'exploitation, l'exploitant doit fournir au service Permis d'Environnement de la Commune d'Anderlecht les documents suivants :

- une attestation de conformité des installations électriques du parking couvert ;
- une copie de l'actualisation de l'étude de risque en matière de pollution du sol réalisée en 2013 à introduire auprès de l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement.

Article 4

Les conditions suivantes doivent être observées pendant toute la durée de validité du permis d'environnement :

A. Prescriptions ou conditions générales d'exploitation fixées par Arrêté ou par

Ordonnance.

A.1. L'exploitant se conformera aux prescriptions générales du Règlement Général pour la Protection de Travail (RGPT).

A.2. L'exploitant se conformera aux règlements en vigueur concernant les installations électriques à savoir le Règlement Général sur les Installations Electriques (RGIE) ou la section 1 du Chapitre 1 du Titre III du RGPT concernant les installations électriques. L'installation électrique doit être contrôlée tous les 5 ans par un organisme agréé et être conforme au RGIE. L'attestation de conformité doit être conservée à la disposition du fonctionnaire chargé de la surveillance durant cinq ans.

A.3. L'exploitant doit respecter les normes bruit prévues pour les installations classées situées **en zone 3**, conformément à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21/11/02, relatif à la lutte contre le bruit et les vibrations, générés par les installations classées.

A.4. L'exploitant est tenu de respecter l'ordonnance du 14/06/2012 (MB du 27.06.12) relative à la prévention et à la gestion des déchets ainsi que l'arrêté du 1/12/2016 du Gouvernement du région de la Bruxelles-Capitale relatif à la gestion des déchets (M.B. du 13/01/2017).

Tous les déchets dangereux, huiles usagées et PCB/PCT devront être éliminés par un collecteur agréé pour la Région de Bruxelles-Capitale.

Toute remise et réception de déchets dangereux, huiles usagées et PCB/PCT doit être effectuée contre récépissé.

Le producteur garde les copies des récépissés pendant une période de cinq ans et les transmet, sur demande, à l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement.

Le producteur de déchets dangereux, huiles usagées et PCB/PCT doit tenir un registre contenant les informations minimales suivantes :

1. le code du déchet et la dénomination conforme au catalogue européen des déchets ;
2. la quantité du déchet, exprimée en masse ou volume ;
3. la date d'enlèvement de déchets ;
4. le nom et l'adresse du collecteur et du transporteur du déchet ;
5. le nom et l'adresse du destinataire du déchet ;
6. la date et la dénomination de la méthode de traitement du déchet.

Le registre peut se composer des factures (récépissés) de collecte des déchets pour autant qu'elles contiennent les informations mentionnées.

A.5. Tout chantier de construction de force motrice fixe supérieure à 50 kW nécessaire à la mise en place des installations ou de démolition ou transformation d'un bâtiment ou d'ouvrage d'art d'une surface brute de plus de 500 m² dont le permis d'urbanisme autorisant la construction à été délivré avant le 1^{er} octobre 1998, ne peut être ouvert qu'après l'obtention préalable d'une déclaration de classe 3 réglant son organisation.

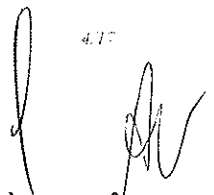
B. Les installations doivent être conformes au plan ci-joint, visé pour être annexé à la présente décision.

C. Sécurité et prévention contre l'incendie.

L'exploitant transmet systématiquement et sans délai à la commune une copie de tout avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale émis durant la validité du présent permis. Le cas échéant, la commune modifie le permis en y intégrant toute prescription pertinente émise par le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale conformément à l'article 64 de l'ordonnance relative au permis d'environnement.

D. Conditions d'exploitation relatives aux :

- D.1. Bruit et vibrations.
- D.2. Eaux usées.
- D.3. Déchets.
- D.4. Parkings couverts.



D.1. Conditions d'exploiter relatives au bruit et aux vibrations

D.1.1. Précautions générales

Sans préjudice du respect des conditions fixées aux points D.1.2., D.1.3., et D.1.4. ci-après, les mesures nécessaires doivent être prises pour que le bruit inhérent à l'exploitation ne se propage à l'extérieur de celui-ci et que dans une moindre mesure, son niveau de pression acoustique mesuré ou évalué dans l'environnement soit compatible avec l'occupation et les activités du voisinage.

Remarque :

Par exploitation, il faut comprendre en plus de la mise en place, la mise en service, le maintien en service, l'utilisation ou l'entretien d'une ou des installations classées au sens de l'ordonnance du 5 juin 1997, toutes les activités associées et conséquentes à celles-ci, par ex. :

- manutention d'objets, des marchandises;
- chargement-déchargement, à l'intérieur de la parcelle ou en voirie, par des clients, livreurs,... ;
- parcs de stationnement;
- installations (ventilation, climatisation,...) placées à l'intérieur ou en toiture;

D.1.2. Seuils de niveaux sonores

Le niveau de bruit spécifique global (Lsp) est le niveau de pression acoustique équivalent propres aux installations faisant l'objet du permis. Cette valeur ne peut dépasser :

période A 48 dB(A)

période B 42 dB(A)

période C 36 dB(A)

Le seuil de pointe (Spte) est le niveau de pression acoustique au delà duquel le bruit produit par l'exploitation est comptabilisé comme « événement ». Ce seuil ne peut en aucun cas dépasser :

période A 78 dB(A) plus de 30 fois par heure ;

période B 72 dB(A) plus de 20 fois par heure ;

période C 66 dB(A) plus de 10 fois par heure.

Les périodes sont définies comme suit :

Période	Lundi	Mardi	Mercredi	Jeudi	Vendredi	Samedi	Dimanche	Jours fériés
7h à 19h	A	A	A	A	A	B	C	C
19h à 22h	B	B	B	B	B	C	C	C
22h à 7h	C	C	C	C	C	C	C	C

D.1.3. Prescriptions particulières

Dans tous les cas, l'exploitant veillera à ce que les portes et fenêtres des locaux bruyants soient

fermées. Ces portes seront pourvues d'un système de rappel automatique de manière à ce qu'elles ne puissent être maintenues en position ouverte. Les dispositifs d'aération ou de ventilation nécessaires à l'établissement seront établis de telle manière qu'il ne servent pas à la propagation du bruit à l'extérieur.

D.1.4. Méthode de mesure

Les mesures des niveaux de bruit sont effectuées avec le matériel, suivant la méthode et dans les conditions définies par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 fixant la méthode de contrôle et les conditions de mesure du bruit.

D.1.5. Vibrations

Les mesures nécessaires sont prises pour que les vibrations inhérentes à l'exploitation de l'établissement ne nuisent à la stabilité des constructions et ne soient une source d'inconfort pour le voisinage. Les niveaux de vibrations limites mesurés dans les habitations seront inférieurs au niveau recommandé par la norme DIN 4150 ou toute autre norme équivalente.

En particulier, chaque machine fixée à une structure du bâtiment devra être équipée d'un dispositif efficace d'atténuation des vibrations.

D.1.6. Constatation de dépassements

Dans les cas où les niveaux sonores de l'exploitation dépassent les valeurs autorisées, les installations responsables de ce dépassement devront faire l'objet d'une isolation acoustique, de même les activités bruyantes devront être adaptées afin de respecter les conditions d'exploitation susmentionnées.

D.2. Conditions générales de déversement des eaux usées

D.2.1. Il est interdit de jeter ou déverser dans les eaux de surface ordinaires, dans les égouts publics et dans les voies artificielles d'écoulement des eaux pluviales, des déchets solides qui ont été préalablement soumis à un broyage mécanique ou des eaux contenant de telles matières.

D.2.2. Le rejet des eaux usées est autorisé aux conditions suivantes :

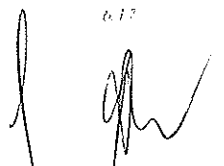
- 1° les eaux déversées ne peuvent contenir ni fibres textiles, ni emballages en matière plastique, ni déchets ménagers solides organiques ou non ;
- 2° les eaux déversées ne peuvent contenir :
 - a) des huiles minérales, des produits inflammables et des solvants volatils ;
 - b) d'autres matières extractibles à l'éther de pétrole à une teneur supérieure à 0,5 g/l ;
 - c) d'autres substances susceptibles de rendre les eaux d'égout toxiques ou dangereuses.

D.3. Conditions d'exploitation relatives aux déchets

Les conditions d'exploiter qui s'appliquent sont celles de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 1er décembre 2016 relatif à la gestion des déchets.

Toutes les conditions reprises dans ce permis sont un rappel des conditions à respecter ou des conditions supplémentaires.

D. 3.1. Méthode de mesure



D.3.1.1. L'exploitant trie les différents flux de déchets conformément à l'article 3.7.1 de l'arrêté relatif à la gestion des déchets.

D.3.1.2. L'exploitant prévoit des modalités de tri pour respecter cette obligation de tri.

D. 3.2. Remise des déchets

D.3.2.1. L'exploitant :

- a) fait transporter ses déchets par un collecteur/négociant/courtier ou un transporteur enregistré en Région de Bruxelles-Capitale pour les déchets non dangereux ;
- b) fait transporter ses déchets par un collecteur/négociant/courtier agréé ou un transporteur enregistré en Région de Bruxelles-Capitale pour les déchets dangereux ;
- c) transporte ses déchets jusqu'à une destination autorisée à condition d'être enregistré pour le transport de déchets le cas échéant.

D.3.2.2. Le professionnel qui produit des déchets dans le cadre de son activité professionnelle in situ peut reprendre les déchets produits.

D.3.3. Documents de traçabilité

D.3.3.1. L'exploitant exige un document de traçabilité auprès d'un tiers responsable de l'évacuation des déchets visés au point D.3.2.1 ci-dessus.

D.3.3.2. L'exploitant exige un document de traçabilité du professionnel qui produit des déchets dans le cadre de son activités professionnel in situ et qui prend la responsabilité de l'enlèvement de déchets.

D.3.4. Registre de déchets

D.3.4.1. L'exploitant prouve la bonne gestion de ses déchets à l'aide de tous les documents délivrés par les opérateurs autorisés.

D.3.4.2. L'exploitant garde un registre de déchets à jour. Les pièces justificatives (documents de traçabilité, contrat de collecte, factures,...) sont conservées pendant au moins cinq ans.

D.4. Conditions d'exploiter relatives au parking couvert

D.4.1. Gestion du parking

D.4.1.1. Tous les emplacements doivent être réservés aux habitants du projet ou du quartier.

D.4.1.2. Le parking est réservé au stationnement de véhicules. Il est interdit de l'utiliser à d'autres fins, sauf si le permis d'environnement l'autorise explicitement.

D.4.1.3. Il est interdit de stationner en dehors des emplacements identifiés par un marquage au sol.

D.4.1.4. Il est interdit de laisser tourner le moteur des véhicules à l'arrêt, ou de fumer. Ces interdictions doivent être signalées clairement ; (« Il est interdit de laisser tourner le moteur des véhicules à l'arrêt. Het is verboden om de motor van stilstaande wa gens te laten draaien. »)

D.4.1.5. Il est interdit de stationner des véhicules LPG sauf si le parking et les véhicules respectent les prescriptions de l'Arrêté Royal du 17 mai 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.

D.4.1.6. Il est interdit d'entreposer au sein du parking, ainsi que dans les éventuels box de parking, des récipients contenant des matières inflammables (essence, solvants, ...), des produits combustibles, des archives, des sacs poubelles, et des conteneurs à déchets.

D.4.1.7. Le parking sera en tout temps maintenu dans un bon état de propreté par un entretien régulier.

D.4.1.8. Toute fuite accidentelle d'huiles ou d'essence et toute tache sur le sol doit être immédiatement traitée par l'épandage de matériaux inertes absorbants (sable, ...). Une réserve de matériaux inertes absorbants doit être prévue à cet effet et stockée à un endroit visible du parking.

D.4.1.9. Il convient de contrôler et d'entretenir annuellement :

- l'éclairage général ainsi que l'éclairage de sécurité ;
- les éventuels mécanismes sécurisés d'ouverture des accès permettant l'évacuation des bâtiments ;
- le bon état du marquage au sol des emplacements, bandes cyclables, zones interdites au stationnement, voies de circulation piétonne ;
- le maintien des différents dégagements imposés ainsi que la facilité d'accès notamment aux issues de secours et aux divers moyens de lutte contre l'incendie ;
- le bon état des aménagements réalisés pour veiller à la bonne organisation de l'entrée et de la sortie du parking ;
- les moyens de lutte contre l'incendie (extincteurs, dévidoirs, sprinklage) ;
- l'ensemble du système de ventilation en ce compris les ventilateurs, les conduites, les gaines, orifices d'apports d'air ou de rejets d'air vicié et le système de déclenchement.

D.4.1.10. Tout système de détection CO (capteur, analyseur, système de régulation,..) présent dans le parking, sera entretenu, calibré et contrôlé par une personne compétente au minimum une fois par an ou à une fréquence équivalente à celle recommandée par le fabricant.

Le titulaire du permis d'environnement doit garder pendant 2 ans à la disposition du fonctionnaire chargé de la surveillance les attestations et les factures d'entretien qu'il reçoit,

ainsi que le récapitulatif des dépassements des teneurs en monoxyde de carbone (concentrations moyennes et instantanées) lorsqu'une centrale de détection CO est présente dans le parking.

D.4.1.11. Les équipements de traitement des eaux usées éventuels doivent être entretenus au minimum une fois par an et vidés si nécessaire.

Les boues et hydrocarbures récoltés sont des déchets dangereux et doivent faire l'objet d'un enlèvement et d'une élimination par un collecteur agréé en Région de Bruxelles-Capitale.

D.4.2. Aménagement du parking

D.4.2.1. Les emplacements de parage ainsi que les éventuelles zones de chargement/déchargement sont clairement délimités par un marquage au sol ou moyen fixe. Ce marquage est différencié en fonction du type d'utilisation (stationnement, zone de déchargement, ...). Il est interdit de stationner en dehors des emplacements identifiés.

D.4.2.2. La manœuvre d'accès d'un véhicule à un emplacement, ou de départ de cet emplacement ne peut pas nécessiter le déplacement de plus d'un autre véhicule.

D.4.2.3. Le revêtement du sol sera conçu en matériaux solides, et suffisamment lisses pour permettre un nettoyage aisé et empêcher la pollution du sol par des hydrocarbures.

D.4.2.4. Il est interdit de chauffer le parking, sauf au moyen d'un système de recyclage d'air provenant du bâtiment.

D.4.2.5. Les boutons interrupteurs de l'éclairage éventuellement présents dans le parking sont munis de voyants lumineux.

D.4.2.6. L'éclairage du parking est suffisant pour permettre aux personnes de se déplacer et de repérer aisément les issues.

D.4.2.2. Sécurité

D.4.2.2.1. Tous travaux effectués aux parois du parking sont effectués de manière à garantir le maintien ou l'amélioration de leurs caractéristiques de résistance au feu.

D.4.2.2.2. Toutes les conduites, gaines, grilles de ventilation, susceptibles de mettre en communication le parking et d'autres locaux annexes à celui-ci, sont munies de clapets coupe-feu ou de grille foisonnante dont le degré de résistance au feu est équivalent à celui requis pour les parois ou portes traversées. Les grilles foisonnantes ne peuvent être utilisées sur les chemins d'évacuation.

D.4.2.2.3. Le parking couvert est conçu en tenant compte des éléments suivants :

- un nombre suffisant d'issues judicieusement réparties, permettant à la fois une évacuation aisée des personnes et un accès rapide des services de secours ; ces issues doivent être

signalées par des pictogrammes. De chaque endroit du parking, au moins l'un de ces pictogrammes doit être visible.

- absence de tout emplacement gênant l'accès aux rampes, aux entrées et sorties carrossables, aux sorties de secours et aux moyens de lutte contre l'incendie. Cette interdiction est clairement signalée au moyen d'un marquage au sol différencié et/ou de pictogrammes.
- des accès, d'une largeur minimale de 0,8 mètre, aux issues piétonnes ainsi qu'aux locaux adjacents au parking, autres que les caves individuelles et une délimitation de ces dégagements par une séparation physique telle une barrière, un muret ou tout autre système assurant un résultat équivalent.
- absence de tout obstacle aérien (poutre, canalisation, gaine, etc.) à moins de 2 mètres du sol dans les parties parcourues à pied par les utilisateurs, exception faite des éléments structuraux des parkings existants.
- les portes situées sur les chemins d'évacuation permettant la sortie du bâtiment (portes d'accès aux cages d'escalier, porte d'entrée du bâtiment, ...) ne peuvent être fermées à clé durant les heures d'utilisation du parking. S'il s'agit d'un système magnétique qui se déverrouille automatiquement en cas de détection incendie et de coupure de courant, ou avec un bouton poussoir, ce n'est pas considéré comme fermé à clé.

D.4.2.2.4. Sans préjudice de prescriptions plus strictes fixées par le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, les moyens de lutte contre l'incendie doivent être constitués d'extincteurs portatifs à charge de 6 kg de poudre ABC portant le label BENOR à raison d'un appareil par 10 emplacements ou fraction de 10 emplacements.

Ces extincteurs sont placés en des endroits judicieusement choisis.

D.4.2.2.5. Le parking est pourvu d'un éclairage de sécurité conforme aux prescriptions de la NBN EN 1838, de la NBN C71-100 et de la EN 60589-2-22 ou à toutes autres normes offrant des garanties équivalentes.

D.4.2.3. Ventilation

D.4.2.3.1. La ventilation du parking sera d'une efficacité telle que l'atmosphère ne puisse jamais y devenir toxique ou explosive. Dans les conditions normales d'utilisation du parking, la concentration moyenne en monoxyde de carbone sur une période de 15 minutes ne pourra pas dépasser 90 ppm.

D.4.2.3.2. Le dispositif de ventilation est conçu et réalisé de manière :

- à garantir un balayage complet de l'aire du parking empêchant toute stagnation de gaz, même locale ;
- à permettre une maintenance aisée ;
- à éviter une évacuation de l'air du parking vers les cages d'escalier, les couloirs, les halls, les locaux contigus ou les gaines d'ascenseur. A cette fin, Le débit de fuite des portes ne peut être supérieur à 14 l/s (50 m³/h) pour une différence de pression de $\Delta P = 50$ Pa.

D.4.2.3.3. Les conduits de ventilation ne peuvent être munis d'un système de fermeture, sauf s'il s'agit de systèmes prévus pour prévenir la propagation du feu (grille foisonnante, clapet coupe-feu).

D.4.2.3.4. L'apport d'air frais est assuré au moyen d'orifices d'aération judicieusement répartis et prévus en nombre suffisant.

D.4.2.3.5. Les prises d'air extérieur sont, en outre, situées dans des endroits :

- garantissant une bonne qualité de l'air ;
- suffisamment éloignés de rejets d'air vicié.

Les orifices des rejets d'air vicié sont situés dans des zones bien ventilées et ne constituent pas de gêne pour les piétons et/ou les riverains.

D.4.2.3.6. Les conduits de ventilation sont suffisamment étanches à l'air et à la fumée pour éviter la diffusion de l'air du parking dans le bâtiment via les conduits.

D.4.2.3.7. Tout nouveau box individuel doit être muni d'une ouverture de ventilation d'au minimum 0,5 m². Cette ouverture doit communiquer avec l'extérieur ou être placée du côté de la voie de circulation du parking, dans la moitié supérieure de la porte d'accès ou de la paroi.

D.4.2.3.8. Il est interdit de prélever l'air des parkings pour ventiler d'autres lieux que les locaux techniques annexes au parking.

Toutefois, les locaux annexes au parking dans lesquels des personnes séjournent (local d'exploitation, local de surveillance,...) sont ventilés indépendamment. Ils doivent être mis en surpression par rapport au parking.

D.4.3. Transformation – Modifications

Avant toute transformation intérieure du parking, l'exploitant doit en faire la demande auprès du service Permis d'Environnement de la Commune d'Anderlecht et obtenir son autorisation préalable.

Par « transformation intérieure du parking » on entend notamment :

- l'ajout dans le parking d'une installation ou toute machine qui peut influencer le bon fonctionnement du parking. (ex : groupe de froid,...) ;
- la réorganisation des emplacements de parking ;
- tout changement des accès et des issues de secours du parking ;
- tout changement au niveau du système et des ouvertures de ventilation ;
-

l'ajout de parois internes ;

- la création de box de parkings ou de locaux ;
- le placement de barrières à l'entrée du parking ;
- tout changement qui nécessite l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme.

E. Conditions particulières :

E.1. Assainissement du sol : Il est nécessaire d'actualiser l'étude de risque réalisée en 2013.

E.2. Après l'examen des plans soumis à son attention, le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale formule les remarques suivantes au sujet des transformations :

E.2.1. Les éléments notés R, E, I ou EI dans le présent rapport doivent être conformes à la NBN EN 13501, ou aux dispositions reprises à l'article 1 de l'arrêté royal du 13 juin 2007 – Normes de Base, ou correspondre aux mesures transitoires énoncées dans la modification de cet arrêté royal datant du 12 juillet 2012 (art. 25) ;

E.2.2. Toutes les parois de séparation entre le parking et d'autres locaux doivent présenter EI 60. Toutes les baies de communications entre les espaces de parking et le reste du bâtiment doivent être fermées par un sas dont les parois présentent EI 60 et dont les portes sont de type EI1 30 ou par des portes de type EI 60 ;

E.2.3. Le portail coulissant entravant la circulation de la voie carrossable accessible aux véhicules du Service d'Incendie depuis la voirie doit pouvoir s'ouvrir en toutes circonstances par les services d'urgence, sans devoir disposer ni de clef ni de badge et même en cas de panne de courant ;

E.2.4. Toutes les portes coupe-feu doivent être sollicitées à la fermeture à l'exception des portes d'accès aux appartements.

Article 5


La décision d'octroi du permis d'environnement ne dispense pas le demandeur de solliciter et d'obtenir, préalablement à la mise en place et à la mise en service, les autorisations requises en vertu d'autres législations, notamment le permis d'urbanisme imposé par le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire du 5 juin 2004.

Article 6

Les frais générés par les travaux nécessaires à l'aménagement des installations en vue de la surveillance et en vue du contrôle des conditions d'exploiter sont à charge de l'exploitant. L'autorité peut exiger, annuellement, aux frais de l'exploitant, les prélèvements et analyses nécessaires au contrôle du respect des conditions d'exploiter.

L'exploitant est, sans préjudice des obligations qui lui sont imposées par d'autres dispositions, en outre tenu :

- 1° de prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter, réduire ou remédier aux dangers, nuisances ou inconvénients de l'installation ;
- 2° de signaler immédiatement à l'autorité compétente, tout cas d'accident ou d'incident de nature à porter préjudice à l'environnement, à la santé ou à la sécurité de la population ;



3° de déclarer à l'autorité délivrante, au minimum 10 jours avant ces opérations, tout changement d'exploitant, ainsi que toute cessation d'activité ; préalablement à ces opérations, le titulaire du présent permis est tenu de se conformer à l'ordonnance du 13 mai 2004 relative à la gestion des sols pollués et de réaliser une étude de reconnaissance du sol si cela s'avère nécessaire. Dans ce cas, la notification de la cessation des activités ou le changement d'exploitant sera accompagnée des documents requis par la dite ordonnance;

4° de remettre, au terme de l'exploitation des installations, les lieux dans un état tel qu'il ne s'y manifeste aucun danger, nuisance ou inconvénient ;

5° d'établir annuellement un rapport relatif :

- au respect de la réglementation relative à la protection de l'environnement et des conditions d'exploiter ;
- aux mesures spécifiques adoptées pour assurer la protection de l'environnement, de la santé et de la sécurité des personnes, en ce compris l'utilisation des meilleures technologies disponibles.

Il reste responsable envers les tiers des pertes, dommages ou dégâts que les installations pourraient occasionner.

Article 7

1. Un recours contre la présente décision est ouvert à toute personne justifiant d'un intérêt auprès du Collège d'environnement - CCN - 80, rue du Progrès à 1030 Bruxelles.

2. Le recours doit être introduit par lettre recommandée à la poste dans les 30 jours :

- de la réception de la notification de la décision ou de l'expiration du délai pour statuer quand le recours émane du demandeur ;
- de l'affichage de la décision aux valves communales et à proximité de l'installation, en un endroit visible depuis la voie publique, lorsque le recours émane d'un tiers intéressé, de la commune ou de l'I.B.G.E.

L'introduction du recours donne lieu au paiement d'un droit de dossier de 125 EUR. Un récépissé de paiement au compte IBAN : BE 51091231096162 du Service public régional de Bruxelles doit être joint à lettre d'introduction.

Article 8

Les fonctionnaires et agents compétents de l'I.B.G.E. et de la commune sont chargés de la surveillance périodique des installations. Ils peuvent pénétrer à tout moment dans une installation, sauf si elle constitue un domicile.

Article 9

L'autorité délivrante en première instance, c-à-d la commune, peut toujours inclure des conditions nouvelles dans le permis d'environnement de manière à renforcer la protection de l'environnement ou de la santé et la sécurité de la population.

L'autorité modifie le permis d'environnement dès qu'il ne comporte pas ou plus les mesures spécifiques appropriées pour éviter les dangers, les nuisances ou les inconvénients, les réduire ou y remédier.

La décision de modifier le permis doit être motivée et ne peut être prise qu'après avoir donné à l'exploitant la possibilité d'adresser ses observations. Celles-ci sont faites soit oralement, avec procès-verbal d'audition, soit par écrit.

Article 10

L'autorité délivrante en première instance, c.-à-d. la commune, peut suspendre ou retirer le permis d'environnement.

La suspension ou le retrait du permis ne peut être envisagé que si l'exploitant ne respecte pas le prescrit de la présente décision.

La décision de suspendre ou de retirer le permis doit être motivée et ne peut être prise qu'après avoir donné à l'exploitant la possibilité d'adresser ses observations. Celles-ci sont faites soit oralement, avec procès-verbal d'audition, soit par écrit.

Article 11

Toute personne qui contrevient aux conditions d'octroi du permis d'environnement ou qui accomplit une activité sans permis d'environnement alors qu'il était requis, est passible d'une peine d'emprisonnement et/ou d'amende.

Article 12

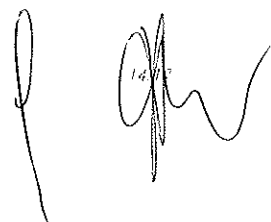
1. Sont soumises à l'introduction d'une nouvelle demande de permis d'environnement :

- la mise ou remise en exploitation d'installations nouvelles ou existantes dont le permis n'a pas été mis en œuvre dans le délai fixé à l'article 3. Il en est de même de la remise en exploitation d'une installation dont l'exploitation a été interrompue pendant deux années consécutives ;
- le déménagement d'installations à une nouvelle adresse ;
- l'échéance du permis à la date fixée par l'article 2 ;
- la poursuite de l'exploitation d'une installation non soumise à permis qui vient à être intégrée dans une classe, suppose la délivrance d'un permis d'environnement.

2. Un permis d'environnement peut être exigé pour la transformation ou l'extension d'une installation autorisée dans deux hypothèses :

- lorsqu'elle entraîne l'application d'une nouvelle rubrique de la liste des installations classées ;
- lorsqu'elle est de nature à aggraver les dangers, nuisances ou inconvénients inhérents à l'installation.

Préalablement à toute transformation ou extension d'une installation, l'exploitant doit notifier ses projets par lettre recommandée à l'autorité compétente. Celle-ci dispose alors d'un mois pour déterminer si une demande de certificat ou de permis d'environnement doit être introduite.



Si l'autorité compétente estime ne pas devoir délivrer de permis d'environnement, elle peut modifier les conditions du permis existant afin de l'adapter à la nouvelle situation.

3. La remise en exploitation d'une installation détruite ou mise temporairement hors d'usage peut être soumise à permis d'environnement lorsque l'interruption de l'exploitation résulte de dangers, nuisances ou inconvénients qui n'ont pas été pris en compte lors de la délivrance du permis initial.

Préalablement à la remise en service, l'exploitant notifie par lettre recommandée à l'autorité compétente pour délivrer le permis, les circonstances qui ont justifié l'interruption de l'exploitation. L'autorité compétente dispose alors d'un mois pour déterminer si une demande de permis d'environnement doit être introduite.

Article 13

1. La présente décision est notifiée au demandeur.

2. L'administration communale procède en outre à l'affichage d'un avis indiquant l'objet de la décision aux valves communales et à proximité de l'installation, en un endroit visible depuis la voie publique.

L'affichage doit être effectué avant la réalisation des travaux ou la mise en exploitation. Il doit être maintenu pendant 15 jours.

3. La décision est consultable à la commune pour les installations de classe 2.

Annexe : Substances reprises à l'annexe iii de l'arrêté royal du 3 août 1976.

Liste I de familles et groupes de substances

La liste I comprend certaines substances individuelles qui font partie des familles et groupes de substances suivants; à choisir principalement sur la base de leur toxicité, de leur persistance, de leur bioaccumulation, à l'exception de celles qui sont biologiquement inoffensives ou qui se transforment rapidement en substances biologiquement inoffensives :

1. Composés organohalogénés et substances qui peuvent donner naissance à de tels composés dans un milieu aquatique.
2. Composés organophosphoriques.
3. Composés organostanniques.
4. Substances dont il est prouvé qu'elles possèdent un pouvoir cancérigène dans le milieu aquatique ou par l'intermédiaire de celui-ci.
5. Mercure et composés du mercure.
6. Cadmium et composés du cadmium.
7. Huiles minérales persistantes et hydrocarbures d'origine pétrolière persistants.
8. Matières synthétiques persistantes qui peuvent flotter, rester en suspension ou couler et qui peuvent gêner toute utilisation des eaux.

Liste II de familles et groupes de substances

La liste II comprend certaines substances individuelles et certaines catégories de substances, qui

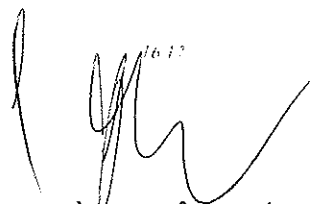
ont sur le milieu aquatique un effet nuisible :

1. Métalloïdes et métaux suivants ainsi que leurs composés :

- Zinc
- Cuivre
- Nickel
- Chrome
- Plomb
- Sélénium
- Arsenic
- Antimoine
- Molybdène
- Titane
- Etain
- Baryum
- Béryllium
- Bore
- Uranium
- Vanadium
- Cobalt
- Thallium
- Tellure
- Argent

2. Biocides et leurs dérivés ne figurant pas sur la liste I.

3. Substances ayant un effet nuisible sur le goût et/ou sur l'odeur des produits de consommation



de l'homme dérivés du milieu aquatique, ainsi que les composés susceptibles de donner naissance à de telles substances dans les eaux.

4. Composés organosiliciés toxiques ou persistants et substances qui peuvent donner naissance à de tels composés dans les eaux, à l'exclusion de ceux qui sont biologiquement inoffensifs ou qui se transforment rapidement dans l'eau en substances inoffensives.

5. Composés inorganiques du phosphore et phosphore élémentaire.

6. Huiles minérales non persistantes et hydrocarbures d'origine pétrolière non persistants.

7. Cyanures, fluorures.

8. Substances exerçant une influence sur le bilan d'oxygène, notamment : ammoniacque, nitrites.

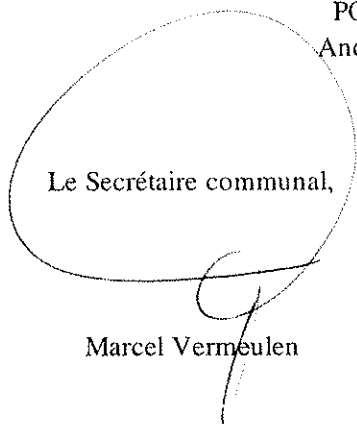
Le Collège approuve le projet de délibération.

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE.

Le Secrétaire communal,
(s) Marcel Vermeulen

Le Bourgmestre-Président,
(s) Eric Tomas

POUR EXTRAIT CONFORME
Anderlecht, le 27 septembre 2017

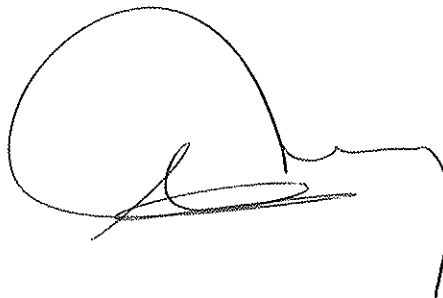
Le Secrétaire communal,


Marcel Vermeulen

Par déléation :
L'échevin,



Gaëtan Van Goidsenhoven



POUR EXPÉDITION CONFORME.



Pour l'acte avec n° de répertoire 31029, passé le 21 novembre 2017

FORMALITÉS DE L'ENREGISTREMENT

Enregistré 93 rôles, 0 renvois,
au bureau de l'Enregistrement de Bruxelles II le 1 décembre 2017
Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 21275.
Droits perçus: cinquante euros (€ 50,00).
Le receveur

ANNEXE

Enregistré 49 rôles, 0 renvois,
au bureau de l'Enregistrement de Bruxelles II le 1 décembre 2017
Référence ASSP (6) Volume 0 Folio 100 Case 7280.
Droits perçus: cent euros (€ 100,00).
Le receveur