

répertoire : 24166  
date : 23-10-2014  
dossier : 2142419  
droit d'écriture : 50,- €  
droit d'enregistrement : 150,00,- €  
enregistrement : bureau 1 de Bruxelles 5  
transcription : BXL 5

## STATUTS / REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

L'an deux mille quatorze.

Le vingt-trois octobre.

A Saint-Josse-ten-Noode, en l'étude.

Devant nous, Maître **Catherine HATERT**, notaire associé, membre de la société civile à forme de société privée à responsabilité limitée dénommée « Pierre Van den Eynde, Lorette Rousseau, Catherine Hatert et Joost De Potter, Notaires associés », ayant son siège à Saint-Josse-ten-Noode, numéro d'entreprise 0841.984.150, RPM Bruxelles, à l'intervention de Maître Bertrand NERINCX, Notaire associé résidant à 1000 Bruxelles, suppléant de Maître André PHILIPS, Notaire honoraire résidant à Koekelberg (1081 Bruxelles), suivant Ordonnance du 29 septembre 2014.

### **ONT COMPARU**

#### **A. De première part**

1. La société anonyme "**CŒUR DE VILLE**" ayant son siège social à 5100 Wierde (Namur), rue du Fort d'Andoy, 5, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro d'entreprise 0461.504.125.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Philippe TILMANS, à Wellin, le 22 septembre 1997 et dont les statuts ont été publiés aux annexes du Moniteur belge du 3 octobre 1997, sous le numéro 971003-153.

Dont les statuts ont été modifiés à deux reprises et pour la dernière fois aux termes d'un procès-verbal dressé par le notaire Catherine LUCY, à Wellin, le 21 mai 2014, publié aux annexes du Moniteur belge du 16 juin suivant, sous le numéro 14116865.

Ici représentée, conformément à l'article 27 des statuts, par son Administrateur-Délégué, étant « la sprl Etienne Dewulf », inscrite au registre des personnes morales sous le numéro d'entreprise 0875.784.690, nommée en qualité d'administrateur par décision de l'assemblée générale du 21 mai 2014, publiée par extrait aux annexes du Moniteur belge du 16-06-2014 sous la référence 14116865 et nommée en qualité d'administrateur

délégué par décision du conseil d'administration du 21 mai 2014 sous les mêmes références, elle-même représentée par son gérant/représentant permanent Monsieur DEWULF Etienne Joseph Michel Marie, né à Anderlecht, le 6 mars 1955, registre national : 55.03.06-379.35, domicilié à Wezembeek-Oppem, rue du Ruisseau, 10.

Ci-après dénommée "le propriétaire du terrain".

#### **B. De deuxième part**

La société anonyme "THOMAS & PIRON BATIMENT", ayant son siège social à 5100 Wierde, rue du Fort d'Andoy, 5, inscrite au registre des personnes morales (RPM Neufchâteau) sous le numéro d'entreprise 0848.805.725.

Société constituée par acte reçu par le notaire François GILSON à Paliseul le 19 septembre 2012, publié par extrait aux annexes du Moniteur Belge du 21 septembre suivant sous le numéro 12304866.

Dont les statuts ont été modifiés en dernier lieu aux termes d'un acte reçu par le notaire Catherine LUCY, notaire à Wellin, à l'intervention du notaire Gérard DEBOUCHE, notaire à Feluy, en date du 30 avril 2014, publié par extrait aux annexes du Moniteur belge du 5 juin suivant sous le numéro 14112257.

Ici représentée par Madame Elodie VANTOMME, née à Ottignies-Louvain-la-Neuve, le 28 septembre 1979, domiciliée à Libramont-Chevigny, rue des Chasseurs Ardennais, 27, en vertu des délégations de pouvoirs publiées aux annexes du Moniteur belge en date du 2 janvier 2014 sous le numéro 14000302.

Ci-après dénommée "le propriétaire des constructions", "l'entrepreneur" ou "le promoteur" ou "TPBAT" ou encore "le vendeur".

Les parties sub A et B étant ensemble dénommées "les comparantes" ou "les parties".

LESQUELLES comparantes sous A et B ont requis le notaire soussigné d'acter ce qui suit :

#### **EXPOSE PRÉLIMINAIRE**

La comparante sub B s'est vu délivrer le 11 octobre 2012 par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Woluwe-Saint-Lambert un permis d'urbanisme référencé 19908 autorisant la réalisation de 33 appartements répartis en un immeuble de gabarit rez + 5 étages et de 35 parkings en sous-sol, sur la parcelle décrite ci-dessous sous A.2/.

Par souci de cohérence urbanistique et afin de réaliser un bâtiment permettant de fermer l'angle de l'avenue Vervloesem et l'avenue des Iles d'Or, il a été décidé d'étendre le projet

immobilier. La comparante sub B a dès lors introduit une demande de permis modificatif ayant pour objet la modification du permis d'urbanisme 19908 délivré le 11 octobre 2012 (ci-après dénommé « permis d'urbanisme initial ») et visant à construire une extension au projet d'immeuble à appartements de manière à comporter au total 56 logements, 58 emplacements de parkings, 58 caves et l'abattage de 11 arbres en plus des 58 prévus dans le permis d'urbanisme initial.

En date du 7 mai 2014, la comparante sub B a obtenu un permis d'urbanisme modificatif sous la référence 20414.

Les plans dressés par la société privée à responsabilité « Jean-Marie Gillet Société d'architectes », bureau d'architecte, ayant son siège social à Forest, rue Marconi, 167 et annexés au permis d'urbanisme modificatif mentionnent la création de 58 caves numérotées de 1 à 58.

Toutefois, il est apparu en cours d'exécution que la surface du bassin d'orage devait être augmentée. En conséquence et étant donné qu'une cave individuelle a déjà été attribuée à chaque appartement (ou studio), la comparante sub B s'est réservé le droit de ne pas construire les caves numéros 57 et 58 de sorte que l'espace réservé aux caves numéros 57 et 58 a été transformé en partie commune, laquelle sera affectée au bassin d'orage.

## **A. DESCRIPTION DU TERRAIN ET ORIGINE DE PROPRIETE**

### **Description du terrain**

La comparante sub A, est propriétaire, comme il est dit ci-après, des parcelles suivantes (ci-après "le Bien"):

### **COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - deuxième division**

1/ une parcelle de terrain sise **rue Vervloesem**, cadastrée selon extrait récent de la matrice cadastrale section C, numéro 58 D 2 pour une contenance selon cadastre de 6 ares 97 centiares et selon mesurage de 7 ares 89 centiares.

2/une parcelle de terrain sise **rue Vervloesem 150**, cadastrée selon extrait récent de la matrice cadastrale section C, partie du numéro 46/L pour une contenance selon mesurage de 18 ares 71 centiares.

### **Mesurage**

Tels que ces biens sont repris sous teinte bleue en ce qui concerne le bien sub 1 et sous teinte rose en ce qui concerne le bien sub 2 au plan de mesurage établi par Monsieur Jacques Basteyns, Géomètre-Expert, en date du 17 juin 2013.

Ledit plan a été enregistré le 7 juillet 2014 dans la base de données des plans de délimitation du service de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale et porte le numéro de référence 21672-10008.

Les parties déclarent que le plan n'a pas été modifié depuis lors.

Ce plan restera annexé au présent acte, après avoir été signé *ne varietur* par les parties et le notaire, mais est exempté des droits d'enregistrement, en vertu de l'article 26, 3e alinéa, 2°, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe (Région Bruxelles Capitale) 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 des parties.

#### **Origine de propriété**

- En ce qui concerne la parcelle cadastrée section C, numéro 58 D.2 :

La comparante sub A a acquis de la Commune de Woluwe-Saint-Lambert le bien prédécrit en vertu d'un acte d'échange reçu par le notaire soussigné à Saint-Josse-ten-Noode, le 11 septembre 2014, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, sous la formalité 51-T-23/09/2014-09819.

Originellement, le bien prédécrit appartenait à la Commune de Woluwe-Saint-Lambert depuis plus de trente ans à compter de ce jour.

- En ce qui concerne la parcelle cadastrée section C, partie du numéro 46/L:

La comparante sub A a acquis le bien prédécrit, sous plus grande superficie, de Madame DU PONT Alphonsine aux termes d'un acte reçu par le notaire François Herinckx, à Bruxelles, et le notaire André Philips, à Koekelberg, le douze juillet deux mille cinq, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, sous la formalité 51-T-15/07/2005-08379.

Madame DU PONT Alphonsine en était propriétaire depuis plus de trente ans à compter des présentes.

### **B. PERMIS D'URBANISME - DIVISION - RENONCIATION A ACCESSION**

#### **1. Projet - permis d'urbanisme**

La société anonyme "Thomas & Piron Bâtiment" a conçu le projet d'édifier sur le Bien un immeuble à appartements contenant 56 logements et 58 emplacements de parking et 56 caves, organisé en quatre entités ayant chacune leur entrée au-dessus d'un sous-sol commun.

Ledit projet est réalisé conformément :

- au **permis d'urbanisme initial** délivré le 11 octobre 2012 sous la référence 19908, sur la base des plans dressés par la société privée à responsabilité limitée « Jean-Marie Gillet Société d'architectes », bureau d'architecte, ayant son siège social à Forest, rue Marconi, 167, 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 ;

- au **permis d'urbanisme modificatif** délivré le 7 mai 2014 sous la référence 20414, sur la base des plans dressés par la société privée à responsabilité limitée « Jean-Marie Gillet Société d'architectes », bureau d'architecte, ayant son siège social à Forest, rue Marconi, 167, 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 ;

- au **permis d'environnement** délivré par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement, en date du 21 mars 2014 sous les références n°397970.

- aux **plans d'exécution** ;

Il est à noter qu'il existe une différence entre les plans annexés au permis d'urbanisme modificatif et les plans d'exécution, à savoir la réalisation de 56 caves et non plus de 58 caves (les caves numérotées 57 et 58 n'étant plus construites), cette différence se justifie par l'agrandissement du bassin d'orage ainsi qu'exposé ci-dessus. L'espace réservé aux caves 57 et 58 ayant été transformé en partie commune pour l'agrandissement du bassin d'orage.

Les permis susmentionnés ainsi que les annexes du permis d'urbanisme modificatif et les plans d'exécution resteront joints au présent acte pour former un tout indivisible avec celui-ci.

La comparante sub B déclare qu'elle se réserve le droit d'introduire une demande de permis d'urbanisme modificatif.

En cas d'obtention du permis ainsi demandé, la comparante sub B s'engage à réaliser un acte de base complémentaire qui reprendra ledit permis d'urbanisme modificatif.

## **2. Renonciation à accession**

La comparante sub A, n'ayant pas l'intention de construire elle-même sur les parcelles de terrain prédécrites, déclare donner au promoteur l'autorisation de bâtir nécessaire à cette fin.

Ceci exposé, les comparantes ont convenu ce qui suit :

La comparante sub A déclare renoncer purement et simplement, au profit de la comparante sub B, qui déclare accepter, au droit d'accession lui appartenant sur les constructions, plantations et ouvrages à ériger sur le Bien en vertu des articles 546, 551 et suivants du code civil.

#### Conditions

Le promoteur s'engage à ériger les constructions conformément au permis d'urbanisme modificatif et au permis d'environnement dont question ci-avant.

La présente autorisation n'engage aucunement la responsabilité de la comparante sub A, les constructions envisagées étant aux entiers frais, risques et périls du promoteur, en ce compris ceux résultant de la garantie décennale. La comparante sub A consent à la présente renonciation sans aucune garantie en ce qui concerne notamment les vices du sol et du sous-sol, et dès lors sans garantie des vices cachés.

Toutes contestations qui pourraient être soulevées au sujet des constructions devront être vidées par le promoteur à ses frais, risques et périls sans l'intervention de la comparante sub A, le promoteur assumant lui-même toutes les condamnations qui pourraient être prononcées à ce sujet, même si elles étaient prononcées contre la comparante sub A, en raison de sa qualité de propriétaire du Bien.

Toutes les charges, contributions, taxes et impositions quelconques auxquelles donneront lieu les dites constructions seront à la charge exclusive du promoteur, en ce compris les taxes pour immeuble non bâti.

#### Engagement

En ce qui concerne les lots privatifs destinés à être vendus, la comparante sub A s'engage à aliéner ses droits dans le terrain au fur et à mesure de l'aliénation des lots privatifs par le promoteur et, par conséquent, à comparaître aux actes d'aliénation, sous seing privé et authentiques, de chaque lot privatif et la quote-part de copropriété dans le terrain afférente à ce lot privatif telle qu'elle est fixée dans les statuts dont question ci-après.

### **3. Dispositions transitoires**

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

1) la première assemblée générale des copropriétaires sera réunie et présidée par la comparante sub B, laquelle fixera l'ordre du jour, avant la première réception provisoire des lots privatifs, et de telle manière que le syndic

soit désigné à temps pour être opérationnel au moins quinze jours avant la première réception provisoire des lots privatifs qui en assurera la présidence;

2) le premier syndic sera désigné lors de la première assemblée générale de la copropriété, sur proposition de la comparante sub B ou de tout autre copropriétaire ;

3) les polices d'assurance souscrites par la comparante sub B seront maintenues jusqu'à leur terme et, au plus tôt, un mois après la première assemblée générale.

#### **4. Prescriptions urbanistiques**

Conformément à l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le notaire instrumentant a demandé à la commune de Woluwe-Saint-Lambert de lui délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au Bien. Les réponses de ladite commune du 29 août 2014 stipulent littéralement ce qui suit:

- En ce qui concerne la parcelle cadastrée section C, numéro 58 D.2 :

*« En réponse à votre lettre réceptionnée en date du 12/08/2014, nous vous prions de noter que le bien :*

*- n'est pas repris dans les limites d'un plan particulier d'affectation du sol, de lotissement ou d'expropriation approuvé.*

*- est situé dans une zone mixte du Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03 mai 2001.*

*- n'est pas repris dans une liste de sites ou monuments classés ou susceptibles de l'être, ni inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale.*

*- est situé dans la zone de protection du classement comme monument de certaines parties de l'aile primitive de l'ancienne ferme Hof Ter Cauwerschueren et de la totalité de son fournil par arrêté du 03/03/2005.*

*- n'est grevé d'aucune emprise pour canalisation de produits gazeux ou autres.*

*- n'est pas repris dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation.*

*- n'est pas repris dans un périmètre soumis au droit de préemption tel que prévu par le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire approuvé par arrêté du 09/04/2004 du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale.*

*Par ailleurs, nous vous informons que :*

*- Nous attirons votre attention sur le fait que l'ordonnance du 3 avril 2014 modifiant le Code bruxellois de l'Aménagement*

du Territoire et l'ordonnance du 12 décembre 1991 créant des fonds budgétaires (MB du 07.05.2014) modifie la législation relative aux renseignements urbanistiques et qu'elle entre en vigueur le 01 novembre 2014.

- tout projet de transformation même intérieure et tout changement d'affectation doivent faire l'objet d'un permis d'urbanisme.

- conformément à l'article 28 du Règlement Communal sur les Bâtisses, la zone de recul doit être aménagée en jardin; le quart au moins de sa surface doit être planté et parfaitement entretenu en tout temps. Les plantations à haute tige y sont interdites. Cette zone de recul doit conserver constamment cette affectation de jardinet à l'exclusion de tout autre usage. La zone de recul ne peut être utilisée par aucune exploitation. Il ne peut être rien établi ni déposé dans la zone de recul qui puisse nuire à la viabilité ou à la beauté de la voie publique.

- nous vous informons qu'un règlement communal, voté le 25/11/2010, permet aux acquéreurs, répondant à certaines conditions, d'obtenir une réduction du précompte immobilier d'un bien destiné à héberger son propriétaire. Ce règlement est entré en vigueur le 01/01/2011 et modifié en date du 16/09/2013. Tout renseignement à ce propos peut être obtenu auprès du Service des Propriétés Communales (tél : 02/761.28.18). Nous vous invitons à en informer l'acquéreur du bien faisant l'objet de l'acte pour lequel les renseignements urbanistiques sont demandés. »

- En ce qui concerne la parcelle cadastrée section C, partie du numéro 46L :

« En réponse à votre lettre réceptionnée en date du 12/08/2013, nous vous prions de noter que les biens :

- n'est pas repris dans les limites d'un plan particulier d'affectation du sol, de lotissement ou d'expropriation approuvé.

- est situé dans une zone mixte du Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03 mai 2001.

- est situé dans la zone de protection du classement comme monument de certaines parties de l'aile primitive de l'ancienne ferme Hof Ter Cauwerschueren et de la totalité de son fournil par arrêté du 03/03/2005.

- n'est grevé d'aucune emprise pour canalisation de produits gazeux ou autres.

- n'est pas repris dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation.

- n'est pas repris dans un périmètre soumis au droit de préemption tel que prévu par le Code bruxellois de

*l'Aménagement du Territoire approuvé par arrêté du 09/04/2004 du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale.*

*Par ailleurs, nous vous informons que :*

*- un permis d'urbanisme n°20414 modifiant le permis n° 19908 a été délivré en date du 07/05/2014 sur les parcelles 58/D/2, 58/E/2, 46L, pour la construction d'un immeuble de 56 logements et 58 parkings et l'abattage de 69 arbres.*

*- un procès-verbal portant le n°129/01 a été dressé en date du 07/03/2001*

*- tout projet de transformation même intérieure et tout changement d'affectation doivent faire l'objet d'un permis d'urbanisme.*

*- conformément à l'article 28 du Règlement Communal sur les Bâtisses, la zone de recul doit être aménagée en jardin; le quart au moins de sa surface doit être planté et parfaitement entretenu en tout temps. Les plantations à haute tige y sont interdites.*

*Cette zone de recul doit conserver constamment cette affectation de jardinet à l'exclusion de tout autre usage. La zone de recul ne peut être utilisée par aucune exploitation. Il ne peut être rien établi ni déposé dans la zone de recul qui puisse nuire à la viabilité ou à la beauté de la voie publique.*

*- un règlement communal, voté le 25/11/2010, permet aux acquéreurs, répondant à certaines conditions, d'obtenir une réduction du précompte immobilier d'un bien destiné à héberger son propriétaire. Ce règlement est entré en vigueur le 01/01/2011. Tout renseignement à ce propos peut être obtenu auprès du Service des Propriétés Communales (tél : 02/761.28.18). Nous vous invitons à en informer l'acquéreur du bien faisant l'objet de l'acte pour lequel les renseignements urbanistiques sont demandés ».*

## **5. Gestion des sols pollués**

Les comparantes reconnaissent être informées du contenu des attestations du sol délivrées par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du 19 août 2014 et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative au Bien. Ces attestations stipulent textuellement ce qui suit :

1/ en ce qui concerne la parcelle 58 D 2

« 2. Statut de la parcelle

*La parcelle est inscrite à l'inventaire de l'état du sol dans la catégorie 2.*

### 3. Informations détaillées disponibles dans l'inventaire de l'état du sol

Identification des titulaires de droits réels (Selon les informations communiquées par le service du cadastre)	
Nom	Adresse
Commune de Woluwe-Saint-Lambert	Avenue Hymans 2 ,1200 Woluwe-Saint-Lambert

L'IBGE ne dispose pas d'information quant aux activités sur cette parcelle.

Evènement, autre que l'exploitation (passée) d'une activité à risque, ayant pu engendrer une pollution du sol connus sur le site : non

Etudes réalisées et leurs conclusions :

L'IBGE dispose des études suivantes pour cette parcelle

Type étude	Date de l'étude	Date de la déclaration de conformité	Conclusions
Reconnaissance de l'état du sol (SOL/00167/2013)	16/04/2013	06/05/2013	Pas de pollution détectée

#### Nature et titulaires des obligations

Il n'y a actuellement pas d'obligations en ce qui concerne l'aliénation de droits réels (exp. vente) ou la cession d'un permis d'environnement sur la parcelle en question.

Une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée si la parcelle susmentionnée fait l'objet :

- de l'implantation d'une nouvelle activité à risque, et ce à charge du demandeur du permis d'environnement (art. 13§3)
- d'une découverte de pollution lors d'une excavation du sol, et ce à charge de la personne qui exécute ces travaux ou pour le compte de laquelle les travaux sont réalisés (art. 13§6)
- d'un incident ou accident ayant pollué le sol, et ce à charge de l'auteur de cet évènement (art. 13§7).

Sachez que des dispenses de l'obligation de réaliser une reconnaissance de l'état du sol sont prévues aux articles 60 et 61 de l'Ordonnance du 5 mars 2009. Ces dispenses doivent être notifiées ou demandées à Bruxelles Environnement - IBGE via l'envoi en recommandé des formulaires concernés ([www.bruxellesenvironnement.be](http://www.bruxellesenvironnement.be) > Professionnels > Thèmes > Sols > Identification et traitement > reconnaissance de l'état du sol).

#### 4. Validité de l'attestation du sol

La présente attestation du sol est valide de manière indéfinie.

De manière générale, la validité de la présente attestation du sol, déterminée ci-dessus est annulée lorsque il y a l'un des changements suivants:

- Exploitation actuelle ou passée d'activités à risque, autres que celles citées dans la présente attestation du sol ou cessation d'activités à risque citées dans la présente attestation du sol; - Découverte de pollutions du sol pendant l'exécution de travaux d'excavation ;
- Evénement autre que les activités à risque motivant une présomption de pollution du sol ou ayant engendré une pollution du sol ;
- Données administratives de la parcelle, entre autre sa délimitation, son affectation, etc.
- Notification de déclarations de conformité, de déclarations finales ou imposition de mesures de sécurité conformément aux dispositions de l'Ordonnance du 5 mars 2009 ;
- Non-respect ou changement des conditions figurant dans les déclarations de conformité ou les évaluations finales citées aux articles 15, 27, 31, 35, 40, 43 et 48 de l'Ordonnance du 5/3/2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués (M.B. 10/3/2009)

Cette attestation du sol abroge toute autre attestation du sol délivrée précédemment ».

2/ en ce qui concerne la parcelle 46 L

« 2. Statut de la parcelle

La parcelle est inscrite à l'inventaire de l'état du sol dans la catégorie 3.

3. Informations détaillées disponibles dans l'inventaire de l'état du sol

Identification des titulaires de droits réels (Selon les informations communiquées par le service du cadastre)	
Nom	Adresse
Thomas & Piron	La Besace 14, 6852 Our-Paliseul
La Foncière cœur de ville SA	La besace 14, 6852 Our (Paliseul)

L'IBGE ne dispose pas d'information quant aux activités sur cette parcelle.

Evènement, autre que l'exploitation (passée) d'une activité à risque, ayant pu engendrer une pollution du sol connus sur le site : non

Autre motif d'inscription : Pollution avérée

Etudes réalisées et leurs conclusions :

L'IBGE dispose des études suivantes pour cette parcelle

Type étude	Date de	Date de la	Conclusions
------------	---------	------------	-------------

	<i>l'étude</i>	<i>déclaration de conformité</i>	
<i>Reconnaissance de l'état du sol (2009/1082/01)</i>	<i>02/07/2009</i>		<i>Pollution détectée</i>
<i>Etude détaillée (2009/1082/01)</i>	<i>10/12/2009</i>		<i>Pollution délimitée</i>
<i>Etude de risque (2009/1082/01)</i>	<i>29/01/2010</i>		<i>Risques : santé humaine</i>
<i>Projet de gestion du risque (2009/1082/01)</i>	<i>15/11/2013</i>		<i>Risque à gérer</i>
<i>Restrictions d'usage</i>	<i>01/2010</i>		<i>Excavation uniquement avec projet d'assainissement Dalle de béton obligatoire Interdiction de potager</i>

**Nature et titulaires des obligations**

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

**Vu que la parcelle en question est polluée, les restrictions d'usage et les mesures de suivi imposées par l'IBGE (à fournir par le cédant de droits réels ou de permis d'environnement au cessionnaire) doivent impérativement être respectées et/ou mises en œuvre.** Les travaux d'excavation et/ou de pompage d'eau souterraine ne peuvent avoir lieu sans un projet d'excavation de terres polluées et/ou un projet de pompage d'eau souterraine préalablement approuvé par l'IBGE, ou un projet de gestion du risque/d'assainissement préalablement déclaré conforme par l'IBGE.

*Une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée si la parcelle susmentionnée fait l'objet :*

- de l'implantation d'une nouvelle activité à risque, et ce à charge du demandeur du permis d'environnement (art. 1353)*
- d'une découverte de pollution lors d'une excavation du sol, et ce à charge de la personne qui exécute ces travaux ou pour le compte de laquelle les travaux sont réalisés (art. 1356)*

- d'un incident ou accident ayant pollué le sol, et ce à charge de l'auteur de cet évènement (art. 13 §7).

Sachez que des dispenses de l'obligation de réaliser une reconnaissance de l'état du sol sont prévues aux articles 60 et 61 de l'Ordonnance du 5 mars 2009. Ces dispenses doivent être notifiées ou demandées à Bruxelles Environnement - IBGE via l'envoi en recommandé des formulaires concernés ([www.bruxellesenvironnement.be](http://www.bruxellesenvironnement.be) > Professionnels > Thèmes > Sols > Identification et traitement > reconnaissance de l'état du sol).

#### 4. Validité de l'attestation du sol

La validité de la présente attestation du sol est de 1 an maximum à dater de sa délivrance.

De manière générale, la validité de la présente attestation du sol, déterminée ci-dessus est annulée lorsque il y a l'un des changements suivants:

- Exploitation actuelle ou passée d'activités à risque, autres que celles citées dans la présente attestation du sol ou cessation d'activités à risque citées dans la présente attestation du sol;
- Découverte de pollutions du sol pendant l'exécution de travaux d'excavation ;
- Événement autre que les activités à risque motivant une présomption de pollution du sol ou ayant engendré une pollution du sol ;
- Données administratives de la parcelle, entre autre sa délimitation, son affectation, etc. Notification de déclarations de conformité, de déclarations finales ou imposition de mesures de sécurité conformément aux dispositions de l'Ordonnance du 5 mars 2009 ;
- Non-respect ou changement des conditions figurant dans les déclarations de conformité ou les évaluations finales citées aux articles 15, 27, 31, 35, 40, 43 et 48 de l'Ordonnance du 5/3/2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués (M.B. 10/3/2009)

Cette attestation du sol abroge toute autre attestation du sol délivrée précédemment».

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

## **TITRE I.- ACTE DE BASE**

Le présent acte crée les statuts de l'immeuble à ériger, qui est placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée. Il est constitué de l'acte de base comprenant la description de l'ensemble immobilier, des parties privatives et communes ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur.

Les comparantes ont déclaré établir par les présentes, ledit acte de base comme suit dudit immeuble qui sera dénommé la résidence " **LES JARDINS DE L'ILE D'OR**".

### **CHAPITRE I. - DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER** **- MISE SOUS LE RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ FORCÉE -** **ANNEXES AUX STATUTS – SERVITUDES**

#### **1.- Désignation de l'ensemble immobilier**

##### **COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT – deuxième division**

1/ Une parcelle de terrain sise **rue Vervloesem**, cadastrée selon extrait récent de la matrice cadastrale section C, numéro 58 D 2 pour une contenance selon cadastre de 6 ares 97 centiares et selon mesurage de 7 ares 89 centiares.

2/ Une parcelle de terrain sise **rue Vervloesem 150**, cadastrée selon extrait récent de la matrice cadastrale section C, partie du numéro 46/L pour une contenance selon mesurage de 18 ares 71 centiares.

##### **Mesurage**

Tels que ces biens sont repris sous teinte bleue en ce qui concerne le bien sub 1 et sous teinte rose en ce qui concerne le bien sub 2 au plan de mesurage établi par Monsieur Jacques Basteyns, Géomètre-Expert, en date du 17 juin 2013.

#### **2.- Mise sous le régime de la copropriété forcée**

Les comparantes déclarent placer ce bien (terrain et constructions) sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément aux articles 577-3 à 577-14 du Code civil et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé sur base des plans dont question ci-après:

- d'une part, en parties privatives appelées "lot" ou "studio", "appartement", "cave", "emplacement de parking", qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire;

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

Le caractère commun de ces parties, qui sont la propriété de l'ensemble des copropriétaires, ne préjudicie en rien à la répartition des charges relatives à ces parties communes ; elles pourront être générales ou particulières selon qu'elles seront relatives à la répartition des charges dans un ou plusieurs éléments communs intéressant tous les copropriétaires ou n'intéressant que certains d'entre eux.

La distinction entre les charges de copropriété générales ou particulières a été opérée en vue de concilier des impératifs suivants :

a) que d'une part, seuls les propriétaires concernés, c'est à dire ceux qui ont l'usage d'un ou plusieurs éléments communs, doivent payer les charges résultant de cet usage ;

b) que d'autre part, tous les copropriétaires doivent participer au vote de toutes les décisions relatives à la copropriété et, en contrepartie, en assumer la responsabilité financière au prorata de leur quote-part dans les parties communes et non dans les charges de copropriété.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privés formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès et de tous autres contrats.

L'immeuble comprend **56 lots privatifs**, à l'exclusion des caves et parkings.

Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive, constituée par l'appartement (ou le studio) proprement dit, la cave, l'emplacement de parking ainsi qu'une quote-part dans les parties communes en état de copropriété et indivision forcée.

En conséquence, formera une entité juridique dans le chef de son propriétaire, constitutive d'un ensemble indivisible le lot privatif (appartement ou studio, cave, emplacement de parking) avec comme accessoire inséparable la quote-part lui afférente dans les parties communes de l'immeuble à appartements et la quote-part lui afférente dans le terrain.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou constitution de droits réels grevant un lot privatif emportera

non seulement aliénation ou grèvement de la propriété privative mais aussi de la quotité des parties communes qui y est inséparablement attachée.

Les acquéreurs de lots privatifs, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droit ou ayants cause à tous titres ultérieurs, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points les présents acte de base et règlement de copropriété qui constituent les statuts du bien ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions de l'assemblée générale conformément à l'article 577-10 du Code civil. Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts du bien et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit et ayants cause.

### **3.- Annexes aux statuts - Plans - Tableau des quotités - Cahier des charges**

Les comparantes nous ont ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants :

#### **a) Permis d'urbanisme**

Le permis d'urbanisme délivré le 11 octobre 2012 sous la référence 19908 et le permis d'urbanisme modificatif délivré le 7 mai 2014 sous la référence 20414 avec ses annexes, dont question ci-dessus, lequel permis modificatif comprend :

- le permis proprement dit ;
- les annexes au permis d'urbanisme modificatif, étant l'ensemble des plans déterminant les parties privatives et communes de l'ensemble immobilier, dressés par la société privée à responsabilité limitée « Jean-Marie Gillet Société d'architectes », bureau d'architecte, étant les plans dénommés comme suit :
  - plan d'implantation / plan de situation, dénommé PU.15 ;
  - plan du sous-sol dénommé PU.16 ;
  - plan du rez-de-chaussée dénommé PU.17 ;
  - plan du premier étage dénommé PU.18 ;
  - plan du deuxième étage dénommé PU.19 ;
  - plan du troisième étage dénommé PU.20 ;
  - plan du quatrième étage dénommé PU.21 ;
  - plan du cinquième étage dénommé PU.22 ;
  - plan élévation avant- rue Vervloesem dénommé PU.23 ;
  - plan élévation avant- avenue des Iles d'Or dénommé PU.24 ;
  - plan élévation arrière- rue Vervloesem dénommé PU.25

- plan élévation arrière- avenue des îles d'Or dénommé PU.26 ;

- plan élévation pignon dénommé PU.27 ;
- plan coupe AA' dénommé PU.28 ;
- plan coupe BB' dénommé PU.29 ;
- plan coupe CC' dénommé PU.30 ;
- plan toiture dénommé PU.31 ;
- plan démolitions dénommé PU.32 ;

**b) Permis d'environnement** délivré le 21 mars 2014 sous la référence 397970, dont question ci-dessus.

**c) Rapports**

Un tableau des quotes-parts de copropriété établi sur base d'un rapport motivé dressé par la société privée à responsabilité limitée « Jean-Marie Gillet Société d'architectes », prénommée, en date du 15 octobre 2014, qui restera ci-annexé après avoir été lu partiellement, commenté, daté et signé par la comparante et nous notaire, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte.

**d) Plans d'exécution** portant les références suivantes :

- plan numéro ILDOR-AR-EX-90-GEN-C, intitulé "Plan sous-sol" ;
- plan numéro ILDOR-AR-EX-100-GEN-D, intitulé "Plan rez-de-chaussée" ;
- plan numéro ILDOR-AR-EX-110-GEN-D, intitulé "Plan premier étage" ;
- plan numéro ILDOR-AR-EX-120-GEN-D, intitulé "Plan deuxième étage" ;
- plan numéro ILDOR-AR-EX-130-GEN-D, intitulé "Plan troisième étage" ;
- plan numéro ILDOR-AR-EX-140-GEN-D, intitulé "Plan quatrième étage" ;
- plan numéro ILDOR-AR-EX-150-GEN-D, intitulé "Plan cinquième étage" ;
- plan numéro ILDOR-AR-EX-160-GEN-B, intitulé "Plan toiture" ;
- plan numéro ILDOR-AR-EX-200-ABC-C, intitulé "Elévation avant rue Vervloesem" ;
- plan numéro ILDOR-AR-EX-201-CD-C, intitulé "Elévation avant avenue des îles d'Or" ;
- plan numéro ILDOR-AR-EX-210-C-C, intitulé "Elévation pignon" ;
- plan numéro ILDOR-AR-EX-220-ABC-C, intitulé "Elévation arrière rue Vervloesem" ;
- plan numéro ILDOR-AR-EX-221-CD-C, intitulé "Elévation arrière avenue des îles d'Or" ;
- plan numéro ILDOR-AR-EX-300-GEN-C, intitulé "Coupe AA'" ;
- plan numéro ILDOR-AR-EX-301-B-C, intitulé "Coupe BB'" ;
- plan numéro ILDOR-AR-EX-302-D-C, intitulé "Coupe CC'" ;
- plan numéro ILDOR-AR-EX-303-A-C, intitulé "Coupe DD'" .

Ces permis, plans, rapport et documents demeureront ci-annexés. Les comparantes dispensent expressément le Notaire soussigné de transcrire ces quatre annexes.

L'ensemble de ces documents forme les statuts de la résidence « LES JARDINS DE L'ILE D'OR » qui est ainsi juridiquement créée; ces documents se complètent et forment un tout; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

A ces statuts, viendront éventuellement s'adjoindre ultérieurement les actes complémentaires ou modificatifs des statuts, du règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale.

Les comparantes ont ensuite déclaré reconnaître leur signature apposée au bas de ces documents et réitérer les conditions qu'ils renferment, voulant que ces conditions et conventions acquièrent le même degré d'authenticité que si elles étaient ci-même reproduites.

#### **4.- Servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille.**

La construction de l'ensemble immobilier, tel que décrit et figuré aux plans dont question plus avant, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs, d'un état de choses qui constituera une servitude si ces lots appartiennent à des propriétaires différents.

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

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre;
- du passage d'un lot sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires - gaz - électricité - téléphone - chauffage - télédistribution - etc) 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, ou entre les parties privatives et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction ou encore l'usage des lieux.

Il est stipulé à titre de servitude réelle et perpétuelle constituée par le présent acte et grevant les parties communes et privatives de l'immeuble totalement ou partiellement que

d'une manière générale, chaque propriété privative est grevée d'une servitude qui oblige son propriétaire à laisser effectuer aux parties communes notamment celles logées dans les parties privatives ou accessibles par celles-ci tous les travaux d'entretien, de remplacement ou toute vérification sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef.

Il en est spécialement ainsi en ce qui concerne les gaines, aéras, canalisations, et cætera..., cette énumération étant énonciative et nullement limitative.

Les différends, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourraient donner lieu cette notion de servitude spécialement en ce qui concerne le maintien de ces servitudes et les modalités de leur exercice seront déférés à la juridiction compétente sans préjudice de la possibilité que conservent les parties de décider, après que le litige soit né, de recourir à l'arbitrage. Cette action devra être dirigée contre l'association des copropriétaires si le différend concerne l'ensemble de la copropriété ou contre le ou les copropriétaires concernés si elle ne vise que ceux-ci.

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

La société "Thomas & Piron Bâtiment", par la voix de son représentant, déclare qu'il résulte des plans annexés que :

### **1.- Généralités**

1. Le bien faisant l'objet des présentes est composé du terrain assiette sur lequel est érigé l'immeuble lequel comprend, outre les parties communes décrites ci-après :

- 56 appartements ou studios répartis sur 6 niveaux (rez-de-chaussée, premier étage, deuxième étage, troisième étage, quatrième étage et cinquième étage) et en quatre "blocs", étant :
  - le "Bloc A" situé à gauche de l'immeuble en le regardant de la rue, comprenant 11 appartements;
  - le "Bloc B", situé à droite du bloc A en le regardant de la rue, comprenant 12 appartements ;
  - le "Bloc C", situé à droite du bloc B en le regardant de la rue, comprenant 17 appartements et un studio ;
  - le "Bloc D", situé à droite de l'immeuble en le regardant de la rue, comprenant 14 appartements et un studio ;
- 58 emplacements de parkings et 56 caves répartis à l'étage du sous-sol accessibles depuis la rue Vervloesem.

L'immeuble est entouré d'une zone d'espaces verts.

Cet ensemble sera dénommé la résidence "**Les jardins de l'Île d'Or**".

2. Dans la description qui va suivre, les diverses parties et entités de ladite résidence sont divisées en :

- parties communes : celles qui concernent la totalité ou une partie de l'ensemble immobilier et qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble ou d'une partie des copropriétaires;

- parties privatives : celles qui ne concernent que les lots privés et qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire.

3. La division des immeubles se fait sur base des plans ci-avant mentionnés, ainsi qu'il suit, étant précisé que la gauche ou la droite s'entendent en regardant les immeubles de face et à partir de la voirie.

**4. La description reprise aux présentes est faite sur base des plans annexés au permis d'urbanisme modificatif.**

Il est à noter qu'il existe une différence entre les plans annexés au permis d'urbanisme modificatif et les plans d'exécution, à savoir la création de 56 caves et non plus de 58 caves (les caves numérotées 57 et 58 n'étant plus construites), cette différence se justifie par l'agrandissement du bassin d'orage. L'espace réservé aux caves 57 et 58 ayant été transformé en partie commune pour l'agrandissement du bassin d'orage.

## **2.- Description des parties privatives et fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative**

L'immeuble comporte, d'une part, des parties communes dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions des statuts et contrats d'entreprises ou de ventes, ou par décision de l'assemblée générale, à tous les propriétaires, chacun pour une quote-part, et d'autre part, des parties privatives, dont chacun des copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif.

Les parties privatives comportent notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis (qui est partie commune), les cloisons intérieures non portantes, les portes, les volets, persiennes et garde-corps, les portes palières (faces intérieures), toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des locaux privatifs et servant à leur

usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, et cætera), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage, par exemple conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, et cætera...

Les parties privatives sont dénommées « studio », "appartement", "cave" ou " emplacement de parking ", ou de manière générale "lot privatif" ou "le privatif". Les parties privatives de l'immeuble sont définies ci-dessous.

Leur description est basée sur les plans du permis d'urbanisme ci-annexés.

Les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative se répartissent comme repris au tableau ci-après et ce conformément au rapport ci-joint.

Les parties privatives et la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, en ce compris le terrain, se répartissent comme suit :

### **AU NIVEAU DU SOUS-SOL**

1. Les **58 emplacements de parking** (dont 3 pour personnes à mobilité réduite) numérotés de 1 à 58 et comprenant chacun :

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

b) en copropriété et indivision forcée :

- quatorze/dix-millièmes (14/10.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

2. Les **56 caves** numérotées de 1 à 56 et comprenant chacune :

a) en propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

° les caves numéros **1 à 33** et **35 à 56** :

- trois/dix-millièmes (3/10.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

° la cave numéro 34  
- quatre/dix-millièmes (4/10.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

## **AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE**

### **DANS LE BLOC A**

**1. L'appartement dénommé "A0.01" selon le plan du permis d'urbanisme modificatif comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, salle de bain, water-closet, buanderie/local technique, séjour et cuisine ouverte sur séjour, chambre 1, chambre 2, chambre 3, salle de douche.

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent cinquante-deux/dix-millièmes (252/10.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

Le jardin avec terrasse tel que délimité au plan numéro PU17, aux conditions fixées par le présent acte.

### **DANS LE BLOC B**

**1. L'appartement dénommé "B0.01" selon le plan du permis d'urbanisme modificatif comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, salle de bain, water-closet, buanderie/local technique, séjour et cuisine ouverte sur séjour, chambre 1, chambre 2, salle de douche.

b) en copropriété et indivision forcée :

- cent quatre-vingt-six/dix-millièmes (186/10.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

Le jardin avec terrasse tel que délimité au plan numéro PU17, aux conditions fixées par le présent acte.

**2. L'appartement dénommé "B0.02" selon le plan du permis d'urbanisme modificatif comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, salle de bain, water-closet, buanderie/local technique, séjour et cuisine ouverte sur séjour, chambre 1.

b) en copropriété et indivision forcée :

- cent soixante-quatre/dix-millièmes (164/10.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

Le jardin avec terrasse tel que délimité au plan numéro PU17, aux conditions fixées par le présent acte.

#### **DANS LE BLOC C**

**L'appartement dénommé "C0.01" selon le plan du permis d'urbanisme modificatif comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, salle de bain, water-closet, buanderie/local technique, séjour et cuisine ouverte sur séjour, débarras, chambre 1, chambre 2.

b) en copropriété et indivision forcée :

- cent quatre-vingt-neuf/dix-millièmes (189/10.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

Le jardin avec terrasse tel que délimité au plan numéro PU17, aux conditions fixées par le présent acte.

**L'appartement dénommé "C0.02" selon le plan du permis d'urbanisme modificatif comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, salle de bain, water-closet, buanderie/local technique, séjour et cuisine ouverte sur séjour, chambre 1, chambre 2, chambre 3, salle de douche.

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent quarante-trois/dix-millièmes (243/10.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

Le jardin avant, le jardin arrière avec terrasse tel que délimité au plan numéro PU17, aux conditions fixées par le présent acte.

**Le studio dénommé "C0.03" selon le plan du permis d'urbanisme modificatif comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, water-closet, salle de douche, séjour et cuisine ouverte sur séjour avec buanderie /local technique, coin nuit.

b) en copropriété et indivision forcée :

- quatre-vingt-sept/dix-millièmes (87/10.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

Le jardin tel que délimité au plan numéro PU17, aux conditions fixées par le présent acte.

**DANS LE BLOC D**

**L'appartement dénommé "D0.01" selon le plan du permis d'urbanisme modificatif comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, salle de bain, water-closet, buanderie/local technique, séjour et cuisine ouverte sur séjour, chambre 1, chambre 2.

b) en copropriété et indivision forcée :

- cent cinquante-sept/dix-millièmes (157/10.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

Le jardin avant, le jardin avec terrasse tel que délimité au plan numéro PU17, aux conditions fixées par le présent acte.

**Le studio dénommé "D0.02" selon le plan du permis d'urbanisme modificatif comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, water-closet, buanderie /local technique, salle de douche, séjour et cuisine ouverte sur séjour, coin nuit.

b) en copropriété et indivision forcée :

- septante-cinq/dix-millièmes (75/10.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

Le jardin tel que délimité au plan numéro PU17, aux conditions fixées par le présent acte.

**L'appartement dénommé "D0.03" selon le plan du permis d'urbanisme modificatif comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, salle de bain, water-closet, buanderie/local technique, séjour et cuisine ouverte sur séjour, chambre 1, chambre 2.

b) en copropriété et indivision forcée :

- cent nonante/dix-millièmes (190/10.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

Le jardin avec terrasse tel que délimité au plan numéro PU17, aux conditions fixées par le présent acte.

**L'appartement dénommé "D0.04" selon le plan du permis d'urbanisme modificatif comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, salle de bain, water-closet, buanderie/local technique, séjour et cuisine ouverte sur séjour, chambre 1, chambre 2.

b) en copropriété et indivision forcée :

- cent soixante et un/dix-millièmes (161/10.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

c) en jouissance privative et exclusive :

Le jardin avant et côté avec terrasse tel que délimité au plan numéro PU17, aux conditions fixées par le présent acte.

**AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE**

**DANS LE BLOC A**

**L'appartement dénommé "A1.01" selon le plan du permis d'urbanisme modificatif comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, salle de bain, water-closet, buanderie/local technique, séjour et cuisine ouverte sur séjour, balcon, chambre 1, chambre 2.

b) en copropriété et indivision forcée :

- cent cinquante-sept/dix-millièmes (157/10.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

**L'appartement dénommé "A1.02" selon le plan du permis d'urbanisme modificatif comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, salle de bain, water-closet, buanderie/local technique, séjour et cuisine ouverte sur séjour, balcon, chambre 1, chambre 2 avec-, salle de douche.

b) en copropriété et indivision forcée :

- cent soixante/dix-millièmes (160/10.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

#### **DANS LE BLOC B**

##### **L'appartement dénommé "B1.01" selon le plan du permis d'urbanisme modificatif comprenant :**

###### **a) en propriété privative et exclusive :**

Hall d'entrée, salle de bain, water-closet, buanderie/local technique, séjour et cuisine ouverte sur séjour, terrasse, chambre 1, chambre 2, salle de douche.

###### **b) en copropriété et indivision forcée :**

- cent soixante-trois/dix-millièmes (163/10.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

##### **L'appartement dénommé "B1.02" selon le plan du permis d'urbanisme modificatif comprenant :**

###### **a) en propriété privative et exclusive :**

Hall d'entrée, salle de bain, water-closet, buanderie/local technique, séjour et cuisine ouverte sur séjour, terrasse, chambre 1, chambre 2, salle de douche.

###### **b) en copropriété et indivision forcée :**

- cent soixante-deux/dix-millièmes (162/10.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

#### **DANS LE BLOC C**

##### **L'appartement dénommé "C1.01" selon le plan du permis d'urbanisme modificatif comprenant :**

###### **a) en propriété privative et exclusive :**

Hall d'entrée, salle de bain, water-closet, buanderie/local technique, séjour et cuisine ouverte sur séjour, balcon, chambre 1, chambre 2, salle de douche.

###### **b) en copropriété et indivision forcée :**

- cent soixante/dix-millièmes (160/10.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

##### **L'appartement dénommé "C1.02" selon le plan du permis d'urbanisme modificatif comprenant :**

###### **a) en propriété privative et exclusive :**

Hall d'entrée, salle de bain, water-closet, buanderie/local technique, séjour et cuisine ouverte sur séjour, terrasse, chambre 1, chambre 2, chambre 3, salle de douche.

###### **b) en copropriété et indivision forcée :**

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

**L'appartement dénommé "C1.03" selon le plan du permis d'urbanisme modificatif comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, salle de bain, water-closet, buanderie/local technique, séjour et cuisine ouverte sur séjour, chambre 1.

b) en copropriété et indivision forcée :

- cent deux/dix-millièmes (102/10.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

**DANS LE BLOC D**

**L'appartement dénommé "D1.01" selon le plan du permis d'urbanisme modificatif comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, salle de bain, water-closet, buanderie/local technique, séjour et cuisine ouverte sur séjour, terrasse, chambre 1, chambre 2.

b) en copropriété et indivision forcée :

- cent quarante-cinq/dix-millièmes (145/10.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

**L'appartement dénommé "D1.02" selon le plan du permis d'urbanisme modificatif comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, salle de bain, water-closet, buanderie/local technique, séjour et cuisine ouverte sur séjour, terrasse, chambre 1.

b) en copropriété et indivision forcée :

- cent huit/dix-millièmes (108/10.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

**L'appartement dénommé "D1.03" selon le plan du permis d'urbanisme modificatif comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, salle de bain, water-closet, buanderie/local technique, séjour et cuisine ouverte sur séjour, terrasse, chambre 1, chambre 2.

b) en copropriété et indivision forcée :

- cent cinquante-six/dix-millièmes (156/10.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

**L'appartement dénommé "D1.04" selon le plan du permis d'urbanisme modificatif comprenant :**

a) **en propriété privative et exclusive :**

Hall d'entrée, salle de bain, water-closet, buanderie/local technique, séjour et cuisine ouverte sur séjour, terrasse, chambre 1, chambre 2.

b) **en copropriété et indivision forcée :**

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

**AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE**

**DANS LE BLOC A**

**L'appartement dénommé "A2.01" selon le plan du permis d'urbanisme modificatif comprenant :**

a) **en propriété privative et exclusive :**

Hall d'entrée, salle de bain, water-closet, buanderie/local technique, séjour et cuisine ouverte sur séjour, terrasse, chambre 1, chambre 2.

b) **en copropriété et indivision forcée :**

- cent soixante/dix-millièmes (160/10.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

**L'appartement dénommé "A2.02" selon le plan du permis d'urbanisme modificatif comprenant :**

a) **en propriété privative et exclusive :**

Hall d'entrée, salle de bain, water-closet, buanderie/local technique, séjour et cuisine ouverte sur séjour, terrasse, chambre 1, chambre 2,- avec salle de douche.

b) **en copropriété et indivision forcée :**

- cent soixante-quatre/dix-millièmes (164/10.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

**DANS LE BLOC B**

**L'appartement dénommé "B2.01" selon le plan du permis d'urbanisme modificatif comprenant :**

a) **en propriété privative et exclusive :**

Hall d'entrée, salle de bain, water-closet, buanderie/local technique, séjour et cuisine ouverte sur séjour, terrasse, chambre 1, chambre 2, salle de douche.

b) **en copropriété et indivision forcée :**

- cent soixante-trois/dix-millièmes (163/10.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

**L'appartement dénommé "B2.02" selon le plan du permis d'urbanisme modificatif** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, salle de bain, water-closet, buanderie/local technique, séjour et cuisine ouverte sur séjour, terrasse, chambre 1, chambre 2, salle de douche.

b) en copropriété et indivision forcée :

- cent soixante-deux/dix-millièmes (162/10.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

### **DANS LE BLOC C**

**L'appartement dénommé "C2.01" selon le plan du permis d'urbanisme modificatif** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, salle de bain, water-closet, buanderie/local technique, séjour et cuisine ouverte sur séjour, terrasse, chambre 1, chambre 2 avec-, salle de douche.

b) en copropriété et indivision forcée :

- cent soixante-quatre/dix-millièmes (164/10.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

**L'appartement dénommé "C2.02" selon le plan du permis d'urbanisme modificatif** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, salle de bain, water-closet, buanderie/local technique, séjour et cuisine ouverte sur séjour, terrasse, chambre 1, chambre 2, chambre 3, salle de douche.

b) en copropriété et indivision forcée :

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

**L'appartement dénommé "C2.03" selon le plan du permis d'urbanisme modificatif** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, salle de bain, water-closet, buanderie/local technique, séjour et cuisine ouverte sur séjour, terrasse, chambre 1.

b) en copropriété et indivision forcée :

- cent cinq/dix-millièmes (105/10.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

#### **DANS LE BLOCD**

##### **L'appartement dénommé "D2.01" selon le plan du permis d'urbanisme modificatif comprenant:**

###### **a) en propriété privative et exclusive :**

Hall d'entrée, salle de bain, water-closet, buanderie/local technique, séjour et cuisine ouverte sur séjour, terrasse, chambre 1, chambre 2.

###### **b) en copropriété et indivision forcée :**

- cent quarante-cinq/dix-millièmes (145/10.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

##### **L'appartement dénommé "D2.02" selon le plan du permis d'urbanisme modificatif comprenant :**

###### **a) en propriété privative et exclusive :**

Hall d'entrée, salle de bain, water-closet, buanderie/local technique, séjour et cuisine ouverte sur séjour, terrasse, chambre 1.

###### **b) en copropriété et indivision forcée :**

- cent huit/dix-millièmes (108/10.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

##### **L'appartement dénommé "D2.03" selon le plan du permis d'urbanisme modificatif comprenant :**

###### **a) en propriété privative et exclusive :**

Hall d'entrée, salle de bain, water-closet, buanderie/local technique, séjour et cuisine ouverte sur séjour, terrasse, chambre 1, chambre 2.

###### **b) en copropriété et indivision forcée :**

- cent cinquante-sept/dix-millièmes (157/10.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

##### **L'appartement dénommé "D2.04" selon le plan du permis d'urbanisme modificatif comprenant :**

###### **a) en propriété privative et exclusive :**

Hall d'entrée, salle de bain, water-closet, buanderie/local technique, séjour et cuisine ouverte sur séjour, terrasse, chambre 1, chambre 2.

###### **b) en copropriété et indivision forcée :**

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

#### **AU NIVEAU DU TROISIEME ETAGE**

### **DANS LE BLOC A**

#### **L'appartement dénommé "A3.01" selon le plan du permis d'urbanisme modificatif comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, salle de bain, water-closet, buanderie/local technique, séjour et cuisine ouverte sur séjour, terrasse, chambre 1, chambre 2.

b) en copropriété et indivision forcée :

- cent soixante/dix-millièmes (160/10.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

#### **L'appartement dénommé "A3.02" selon le plan du permis d'urbanisme modificatif comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, salle de bain, water-closet, buanderie/local technique, séjour et cuisine ouverte sur séjour, terrasse, chambre 1, chambre 2, salle de douche.

b) en copropriété et indivision forcée :

- cent soixante-quatre/dix-millièmes (164/10.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

### **DANS LE BLOC B**

#### **L'appartement dénommé "B3.01" selon le plan du permis d'urbanisme modificatif comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, salle de bain, water-closet, buanderie/local technique, séjour et cuisine ouverte sur séjour, terrasse, chambre 1, chambre 2, salle de douche.

b) en copropriété et indivision forcée :

- cent soixante-trois/dix-millièmes (163/10.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

#### **L'appartement dénommé "B3.02" selon le plan du permis d'urbanisme modificatif comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, salle de bain, water-closet, buanderie/local technique, séjour et cuisine ouverte sur séjour, terrasse, chambre 1, chambre 2, salle de douche.

b) en copropriété et indivision forcée :

- cent soixante-deux/dix-millièmes (162/10.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

#### **DANS LE BLOC C**

##### **L'appartement dénommé "C3.01" selon le plan du permis d'urbanisme modificatif comprenant :**

###### **a) en propriété privative et exclusive :**

Hall d'entrée, salle de bain, water-closet, buanderie/local technique, séjour et cuisine ouverte sur séjour, terrasse, chambre 1, chambre 2, salle de douche.

###### **b) en copropriété et indivision forcée :**

- cent soixante-quatre/dix-millièmes (164/10.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

##### **L'appartement dénommé "C3.02" selon le plan du permis d'urbanisme modificatif comprenant :**

###### **a) en propriété privative et exclusive :**

Hall d'entrée, salle de bain, water-closet, buanderie/local technique, séjour et cuisine ouverte sur séjour, terrasse, chambre 1, chambre 2, chambre 3, salle de douche.

###### **b) en copropriété et indivision forcée :**

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

##### **L'appartement dénommé "C3.03" selon le plan du permis d'urbanisme modificatif comprenant :**

###### **a) en propriété privative et exclusive :**

Hall d'entrée, salle de bain, water-closet, buanderie/local technique, séjour et cuisine ouverte sur séjour, terrasse, chambre 1.

###### **b) en copropriété et indivision forcée :**

- cent cinq/dix-millièmes (105/10.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

#### **DANS LE BLOC D**

##### **L'appartement dénommé "D3.01" selon le plan du permis d'urbanisme modificatif comprenant :**

###### **a) en propriété privative et exclusive :**

Hall d'entrée, salle de bain, water-closet, buanderie/local technique, séjour et cuisine ouverte sur séjour, terrasse, chambre 1, chambre 2.

###### **b) en copropriété et indivision forcée :**

- cent quarante-cinq/dix-millièmes (145/10.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

**L'appartement dénommé "D3.02" selon le plan du permis d'urbanisme modificatif comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, salle de bain, salle de douche, water-closet, buanderie/local technique, séjour et cuisine semi-ouverte sur séjour, chambre 1, chambre 2, chambre 3, terrasse avant et côté.

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent quatre-vingt-six/dix-millièmes (286/10.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

**AU NIVEAU DU QUATRIEME ETAGE**

**DANS LE BLOC A**

**L'appartement dénommé "A4.01" selon le plan du permis d'urbanisme modificatif comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, salle de bain, water-closet, buanderie/local technique, séjour et cuisine ouverte sur séjour, terrasse, chambre 1, chambre 2.

b) en copropriété et indivision forcée :

- cent soixante/dix-millièmes (160/10.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

**L'appartement dénommé "A4.02" selon le plan du permis d'urbanisme modificatif comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, salle de bain, water-closet, buanderie/local technique, séjour et cuisine ouverte sur séjour, terrasse, chambre 1, chambre 2, salle de douche.

b) en copropriété et indivision forcée :

- cent soixante-quatre/dix-millièmes (164/10.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

**DANS LE BLOC B**

**L'appartement dénommé "B4.01" selon le plan du permis d'urbanisme modificatif comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, salle de bain, water-closet, buanderie/local technique, séjour et cuisine ouverte sur séjour, terrasse, chambre 1, chambre 2, salle de douche.

b) en copropriété et indivision forcée :

- cent cinquante-sept/dix-millièmes (157/10.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

**L'appartement dénommé "B4.02" selon le plan du permis d'urbanisme modificatif** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, salle de bain, water-closet, buanderie/local technique, séjour et cuisine ouverte sur séjour, terrasse, chambre 1, chambre 2, salle de douche.

b) en copropriété et indivision forcée :

- cent cinquante-six/dix-millièmes (156/10.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

#### **DANS LE BLOC C**

**L'appartement dénommé "C4.01" selon le plan du permis d'urbanisme modificatif** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, salle de bain, water-closet, buanderie/local technique, séjour et cuisine ouverte sur séjour, terrasse, chambre 1, chambre 2, salle de douche.

b) en copropriété et indivision forcée :

- cent soixante-quatre/dix-millièmes (164/10.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

**L'appartement dénommé "C4.02" selon le plan du permis d'urbanisme modificatif** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, salle de bain, water-closet, buanderie/local technique, séjour et cuisine ouverte sur séjour, terrasse, chambre 1, chambre 2, chambre 3, salle de douche.

b) en copropriété et indivision forcée :

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

**L'appartement dénommé "C4.03" selon le plan du permis d'urbanisme modificatif** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, salle de bain, water-closet, buanderie/local technique, séjour et cuisine ouverte sur séjour, terrasse, chambre 1.

b) en copropriété et indivision forcée :

- cent cinq/dix-millièmes (105/10.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

#### **DANS LE BLOC D**

**L'appartement dénommé "D4.01" selon le plan du permis d'urbanisme modificatif comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, water-closet, séjour et cuisine ouverte sur séjour, balcon, buanderie/local technique, salle de bain, salle de douche, chambre 1, chambre 2, terrasse avant et côté.

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent vingt-deux/dix-millièmes (222/10.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

#### **AU NIVEAU DU CINQUIEME ETAGE**

#### **DANS LE BLOC A**

**L'appartement dénommé "A5.01" selon le plan du permis d'urbanisme modificatif comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, salle de bain, water-closet, buanderie/local technique, séjour et cuisine ouverte sur séjour, terrasse, chambre 1.

b) en copropriété et indivision forcée :

- cent trente et un/dix-millièmes (131/10.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

**L'appartement dénommé "A5.02" selon le plan du permis d'urbanisme modificatif comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, salle de bain, water-closet, buanderie/local technique, séjour et cuisine ouverte sur séjour, terrasse, chambre 1, chambre 2, salle de douche.

b) en copropriété et indivision forcée :

- cent septante-huit/dix-millièmes (178/10.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

#### **DANS LE BLOC B**

**L'appartement dénommé "B5.01" selon le plan du permis d'urbanisme modificatif comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, salle de bain, water-closet, buanderie/local technique, séjour et cuisine ouverte sur séjour, terrasse avant et arrière, chambre 1.

b) en copropriété et indivision forcée :

- cent vingt-quatre/dix-millièmes (124/10.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

**L'appartement dénommé "B5.02" selon le plan du permis d'urbanisme modificatif comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, salle de bain, water-closet, buanderie/local technique, séjour et cuisine ouverte sur séjour, terrasse avant et arrière, chambre 1, chambre 2.

b) en copropriété et indivision forcée :

- cent cinquante-cinq/dix-millièmes (155/10.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

#### **DANS LE BLOC C**

**L'appartement dénommé "C5.01" selon le plan du permis d'urbanisme modificatif comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, salle de bain, water-closet, buanderie/local technique, séjour et cuisine ouverte sur séjour, terrasse, chambre 1, chambre 2, salle de douche.

b) en copropriété et indivision forcée :

- cent soixante-quatre/dix-millièmes (164/10.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

**L'appartement dénommé "C5.02" selon le plan du permis d'urbanisme modificatif comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, salle de bain, water-closet, buanderie/local technique, séjour et cuisine ouverte sur séjour, terrasse, chambre 1, chambre 2, chambre 3, salle de douche.

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent onze/dix-millièmes (211/10.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

**L'appartement dénommé "C5.03" selon le plan du permis d'urbanisme modificatif comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, salle de bain, water-closet, buanderie/local technique, séjour et cuisine ouverte sur séjour, terrasse, chambre 1.

b) en copropriété et indivision forcée :

- cent quatre/dix-millièmes (104/10.000èmes) indivis des parties communes générales dont les quotités indivises dans le terrain.

### **OBSERVATIONS :**

Certains appartements bénéficient d'une surface à usage de terrasse et/ou balcon. Ces terrasses et/ou balcons font partie de l'environnement ornemental de l'ensemble immobilier; dès lors, en cas de défaut d'entretien, le syndic est autorisé à prendre toutes mesures pour y suppléer aux frais exclusifs du copropriétaire défaillant.

### **3.- Valeur respective des lots privatifs.**

Conformément à la loi, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie au sol nette, de son affectation et de sa situation, sur base du rapport motivé dont question ci-avant, établi par le bureau d'architecte Jean-Marie Gillet société d'Architectes s.p.r.l., prénommée.

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 doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement de l'immeuble ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble.

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

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité conformément à l'article 577-7, §3 du Code civil, sous réserve du droit temporaire réservé à TPBAT de modifier l'acte de base, tel que prévu plus après.

Toutefois :

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

- lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la

répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété.

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

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

#### **4.- Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux. Détermination de leur caractère privatif ou commun.**

##### **4.1. Parties communes**

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux lots privatifs suivant un mode de répartition énoncé ci-avant.

Cette répartition sera irrévocablement acceptée par tous comme définitive, quelles que soient les modifications apportées aux parties privatives pour améliorations, embellissements ou autre, sauf ce qui est dit ci-dessus et sous réserve de l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et de leur droit d'agir en justice.

Les parties communes ne pourront jamais, vu leurs indivisibilité et destination, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation, sauf toutefois le cas de sinistre total de l'immeuble, ainsi qu'il sera expliqué plus après.

Les parties communes de l'immeuble sont décrites ci-après.

L'objet du présent article est de déterminer les éléments du bien divisé qui doivent être considérés communs.

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

##### **4.1.1. Sol et sous-sol**

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

##### **4.1.2. Gros murs**

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

#### 4.1.3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

Envisageant le cas de mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur : pareil mur est purement mitoyen parce qu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare. La cloison séparant deux terrasses et/ou balcons doit également être considérée comme mitoyenne.

#### 4.1.4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

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

#### 4.1.5. Murs intérieurs d'un lot privatif

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

#### 4.1.6. Murs de clôture

Les murs, grilles ou haies entourant la parcelle, appelés murs de clôture, ou leur mitoyenneté, sont communs.

Les clôtures et/ou les haies séparant les jardins dont la jouissance privative et exclusive est accordée à un lot privatif restent parties communes dont la charge d'entretien sera assuré conformément à ce qui est stipulé à l'article 13 du règlement de copropriété.

A défaut d'entretien desdites clôtures et/ou haies, le syndic est autorisé à prendre toutes mesures pour y suppléer aux frais exclusifs du copropriétaire défaillant.

#### 4.1.7. Murs (revêtements et enduits)

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

#### 4.1.8. Plafonds et planchers - Gros œuvre

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

#### 4.1.9. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

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

#### 4.1.10. Cheminées

Les coffres, conduits et têtes de cheminée sont à usage commun. Le caractère de propriété privative est donné aux coffres et aux sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot privatif qu'ils desservent exclusivement.

#### 4.1.11. Toit

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

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

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

Les locaux techniques sont également des éléments communs avec toutes les installations s'y trouvant.

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

#### 4.1.12. Façades

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

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

#### 4.1.13. Fenêtres

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

Lorsque les châssis sont en P.V.C., à l'exception des portes d'entrée de l'immeuble et des portes donnant accès aux parties communes, l'entretien sera réalisé par chaque copropriétaire en bon père de famille.

Pour les autres portes dont question ci-dessus, les travaux de peinture (entretien quinquennal) sont pris en charge par la copropriété et ne peuvent être refaits qu'avec l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés et par l'intermédiaire de cette dernière.

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

#### 4.1.14. Escaliers

Il faut entendre par ce mot non seulement les marches en béton mais tout ce qui constitue l'accessoire comme la cage, la

rampe, les balustrades, les ensembles vitrés (coupoles) placés dans les ouvertures qui éclairent l'escalier; il en est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage d'escaliers dans laquelle se déroule l'escalier.

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

#### 4.1.15. Portes palières

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

#### 4.1.16. Canalisations - Raccordements généraux

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

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

#### 4.1.17. Electricité

L'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les ascenseurs et leur machinerie, les pompes de relevage, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, la rampe d'accès au sous-sol, les locaux destinés aux compteurs, au local poubelles, des communs en général, l'extérieur des bâtiments est déclaré partie commune.

#### 4.1.18. Locaux à usage commun

Sont également communs les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les supports pour plantations, les dégagements, paliers, les ouvre-portes automatiques, parlophones, téléphonies intérieures et leurs accessoires, le circuit de télédistribution; en sous-sol, la rampe d'accès au sous-sol, le local destiné aux compteurs d'eau et ses équipements, le local destiné aux compteurs électricité et gaz et ses équipements, les tuyauteries communes de distribution, le local chaufferie et ses équipements, le local poubelles et ses équipements, le local

vélos et ses équipements, le local poussettes et ses équipements.

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

#### 4.1.19. Terrasses et/ou balcons

Les terrasses et/ou balcons ainsi que leurs accessoires (étanchéité, chape isolante, béton des hourdis, garde-corps et balustrades) étant des éléments de la façade, sont communs à l'exception des revêtements (carrelages...) qui constituent des éléments privatifs rattachés au lot privatif qui en a l'accès. Toutefois, les frais de renouvellement de ces revêtements nécessités par des travaux aux éléments communs, incombent à l'association des copropriétaires. Les travaux devront être effectués sous la surveillance du syndic. Par contre, ces travaux seront à charge 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, au moins, de qualité similaire à l'ancien revêtement au choix du copropriétaire concerné dans le respect de l'harmonie de l'immeuble.

#### 4.1.20. Abords

Les abords sont à usage commun et les frais d'entretien constituent une charge commune.

#### 4.1.21. Ascenseur

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

L'ascenseur est un élément commun.

#### 4.1.22. Antennes

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

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

L'usage d'antennes paraboliques sur les terrasses privatives est interdit.

#### 4.1.23. Chauffage central

La chaudière servant au chauffage des lots privatifs est un élément commun.

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

S'il est exact que les radiateurs placés dans un lot privatif sont à son usage exclusif, le présent article dénie le droit au

propriétaire de les modifier, de les déplacer, de les supprimer ou de les remplacer par des radiateurs de calibre différent.

#### 4.1.24. Jardin

Les jardins et espaces verts entourant l'immeuble sont communs.

Il est attribué aux propriétaires des lots privatifs du rez-de-chaussée, l'usage et la jouissance exclusifs des parties de sol commun non bâti, aménagées en jardins, telles que reprises au plan d'implantation ci-annexé. Cette jouissance constitue un élément privatif lié indissociablement à l'appartement qui ne pourra dès lors être modifié sans l'accord du propriétaire du lot concerné. Malgré son affectation, cette partie du sol conserve son statut de partie commune.

### **4.2. Description des parties communes par étage**

#### **AU NIVEAU DU SOUS-SOL**

2 bassins d'orage (80 et 30m<sup>3</sup>), 2 réserves d'eau de pluie (30 et 10m<sup>3</sup>), la rampe de parking, les aires de manœuvre, 2 locaux « technique électricité », 2 locaux « technique eau + gaz », 2 locaux « technique chaufferie », avec leurs portes respectives, 2 locaux destinés à l'entrepôt des poubelles, avec leurs sas et leurs portes, 1 local destiné au stationnement de 46 vélos et poussettes, 1 local destiné au stationnement de 14 vélos, 4 escaliers avec leur cage, 4 ascenseurs avec leur cage, divers dégagements donnant accès aux caves.

#### **AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE**

Des jardins attenants aux appartements du rez-de-chaussée, la porte d'entrée au parking, la porte d'entrée au bloc A, le hall d'entrée A avec boîtes aux lettres et trémie technique, l'escalier A avec sa cage, l'ascenseur A avec sa cage, la porte d'entrée au bloc B, le hall d'entrée B avec boîtes aux lettres et trémie technique, l'escalier B avec sa cage, l'ascenseur B avec sa cage, la porte d'entrée au bloc C, le hall d'entrée C avec boîtes aux lettres et trémie technique, l'escalier C avec sa cage, l'ascenseur C avec sa cage, la porte d'entrée au bloc D, le hall d'entrée avec boîtes aux lettres et trémie technique, l'escalier D avec sa cage, l'ascenseur D avec sa cage.

#### **AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE**

L'escalier A avec sa cage, l'ascenseur A avec sa cage, le hall A avec trémie technique, l'escalier B avec sa cage, l'ascenseur B avec sa cage, le hall B avec trémie technique, l'escalier C avec sa cage, l'ascenseur C avec sa cage, le hall C avec trémie technique,

l'escalier D avec sa cage, l'ascenseur D avec sa cage et le hall D avec trémie technique.

#### **AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE**

L'escalier A avec sa cage, l'ascenseur A avec sa cage, le hall A avec trémie technique, l'escalier B avec sa cage, l'ascenseur B avec sa cage, le hall B avec trémie technique, l'escalier C avec sa cage, l'ascenseur C avec sa cage, le hall C avec trémie technique, l'escalier D avec sa cage, l'ascenseur D avec sa cage et le hall D avec trémie technique.

#### **AU NIVEAU DU TROISIEME ETAGE**

L'escalier A avec sa cage, l'ascenseur A avec sa cage, le hall A avec trémie technique, l'escalier B avec sa cage, l'ascenseur B avec sa cage, le hall B avec trémie technique, l'escalier C avec sa cage, l'ascenseur C avec sa cage, le hall C avec trémie technique, l'escalier D avec sa cage, l'ascenseur D avec sa cage et le hall D avec trémie technique.

#### **AU NIVEAU DU QUATRIEME ETAGE**

L'escalier A avec sa cage, l'ascenseur A avec sa cage, le hall A avec trémie technique, l'escalier B avec sa cage, l'ascenseur B avec sa cage, le hall B avec trémie technique, l'escalier C avec sa cage, l'ascenseur C avec sa cage, le hall C avec trémie technique, l'escalier D avec sa cage, l'ascenseur D avec sa cage et le hall D avec trémie technique.

#### **AU NIVEAU DU CINQUIEME ETAGE**

L'escalier A avec sa cage, l'ascenseur A avec sa cage, le hall A avec trémie technique, l'escalier B avec sa cage, l'ascenseur B avec sa cage, le hall B avec trémie technique, l'escalier C avec sa cage, l'ascenseur C avec sa cage et le hall C avec trémie technique.

### **4.3. Situation juridique des parties communes de l'immeuble**

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée au présent statut. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires.

Toute aliénation totale ou partielle d'une partie privative entraîne de ce fait, et dans la même proportion, l'aliénation

totale ou partielle des parties communes qui en sont l'accessoire inséparable.

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

L'hypothèque et tout droit réel, créés sur un élément privatif, grèvent, de plein droit, la quote-part des parties communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

#### **4.4. Définition des parties privatives**

Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire, et constitutives du lot privatif, et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les volets, persiennes et garde-corps, les portes palières (sous réserve de ce qui figure ci-dessus au point 4.1.15.), toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, et cætera), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage, par exemple conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, et cætera..., le tout sans préjudice à ce qui est précisé à l'article 4.1.17 ci-avant.

### **CHAPITRE III.- MODIFICATIONS EVENTUELLES A L'ACTE DE BASE**

- a) Avant la naissance de l'association des copropriétaires
- Nonobstant la signature du présent acte, les comparants déclarent réserver à leur profit exclusif le droit:
- 1° de modifier la configuration des parties communes ou privatives décrites aux plans ci-annexés;
  - 2° de transformer des emplacements pour voiture en garages fermés.

Les modifications à intervenir ne pourront nuire en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble.

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

b) A compter de la naissance de l'association des copropriétaires

Les comparants devront 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.

## **TITRE II - REGLEMENT DE COPROPRIETE**

### **CHAPITRE I.- EXPOSE GENERAL**

#### **Article 1.- Définition et portée.**

Le présent règlement de copropriété comprend notamment:

- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes,
- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges,
- 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 COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES.**

### **Article 2. Destination des lots privatifs**

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

Les appartements et appartements/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. 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.

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire d'un lot privatif, d'une profession libérale doit, le cas échéant, faire l'objet d'une autorisation préalable des autorités administratives compétentes.

### **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 de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation de l'immeuble.

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

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

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

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

Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Ils éviteront de traîner dans les cuisines et sur les balcons, des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Cette clause n'est pas de style, mais de stricte application.

Les propriétaires et occupants 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.

Aucune force motrice ne pourra être installée dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers et des moteurs indispensables au bon fonctionnement d'un immeuble moderne.

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

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

b) Accès au toit

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

c) Distribution intérieure des locaux

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

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

d) Travaux dans les lots privatifs

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

Il est interdit à un propriétaire ou occupant de supprimer des radiateurs dans son lot privatif ou de les remplacer par des radiateurs d'un calibre différent, sauf autorisation accordée par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des copropriétaires présents ou représentés.

e) Installations particulières

L'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévisions et chaînes de reproduction musicale est autorisé ; toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les occupants de l'immeuble.

Le téléphone pourra être installé dans les lots privatifs aux frais, risques et périls de leur propriétaire.

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

La radio-télédistribution sera installée. Seules les canalisations prévues à cet effet pourront être utilisées. Les copropriétaires devront obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord écrit du syndic.

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

f) Emménagements - Déménagements

Les emménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic (prévenu au moins cinq jours à l'avance) et donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant la majorité absolue des voix.

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

Les meubles de grande dimension devront être amenés dans les lots privatifs par les façades. Les cages d'escalier ne pourront être utilisées en aucune façon.

g) Inaction d'un copropriétaire

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

**Article 4.- Limites de la jouissance des parties privatives**

a) Harmonie

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

absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, ou en cas d'urgence par le syndic.

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

Si les occupants veulent mettre des rideaux aux fenêtres, des persiennes, des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront du modèle et de la teinte à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques.

#### b) Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes

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

Lorsque les châssis sont en P.V.C., à l'exception des portes d'entrée de l'immeuble et des portes donnant accès aux parties communes, l'entretien sera réalisé par chaque copropriétaire en bon père de famille.

Pour les autres portes dont question ci-dessus, les travaux de peinture (entretien quinquennal) sont pris en charge par la copropriété et ne peuvent être refaits qu'avec l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés et par l'intermédiaire de cette dernière.

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

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

#### c) Terrasses/balcons

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

Les frais de renouvellement des revêtements de terrasse nécessités par des travaux aux éléments communs, incombent à l'association des copropriétaires. Les travaux devront être effectués sous la surveillance du syndic. Par contre, ces travaux

seront à charge 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, au moins, de qualité similaire à l'ancien revêtement au choix du copropriétaire concerné dans le respect de l'harmonie de l'immeuble.

#### d) Jardins à usage privatif

Lorsque l'usage et la jouissance exclusifs d'un jardin ont été attribués à l'un des copropriétaires, il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets - à l'exception de meubles de jardin - et d'y effectuer des plantations d'une hauteur supérieure à trois mètres

. Sont également proscrits : les bambous et les plantes à racines "traçantes".

Il est expressément précisé que :

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

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

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

#### e) Publicité

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

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

TPBAT se réserve le droit de faire toute publicité et d'apposer toutes affiches qu'elle jugera utiles sur les lots qui seront sa propriété et ce, jusqu'à la vente du dernier lot privatif de l'immeuble.

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

#### f) 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 d'occupation (personnel ou réel).

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

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

#### g) Caves

Les caves ne peuvent être vendues qu'à des propriétaires d'un lot privatif (appartement ou studio) dans l'immeuble ; elles ne peuvent être louées qu'à des occupants d'un lot privatif dans l'immeuble.

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

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

#### h) Emplacements de parking

Les emplacements de parking peuvent être vendus et/ou loués à des personnes n'étant pas propriétaires ou occupants d'une unité principale dans la résidence.

Les emplacements de parking ne peuvent être affectés qu'à usage privé à l'exclusion de tous véhicules commerciaux ou industriels et de tous garages publics.

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

Sont interdits dans la rampe d'accès vers les emplacements de parking et l'aire 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 de parking doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires et plus spécialement entre vingt-deux heures et sept heures.

Il est interdit de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manœuvre afin de ne pas gêner les manœuvres d'entrée et de sortie.

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

L'accès au sous-sol est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de jouissance dans la copropriété.

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

#### i) Animaux

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

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

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

Ce montant sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision à prendre à la majorité absolue par l'assemblée générale.

#### **Article 5.- Interdictions**

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

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désirent avoir 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.

Il est strictement défendu d'utiliser, dans l'immeuble, des tuyaux d'amenée au gaz en toutes matières sujettes à rupture sous la pression du gaz ; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

L'installation et la mise en application de la soudure autogène et électrique et de la peinture à la cellulose sont interdites dans l'immeuble.

### **Article 6.- Transformations**

#### **a) Modifications des parties communes**

Sans préjudice des droits que les comparantes se sont réservés à leur profit exclusif en vertu du Chapitre III « Modifications éventuelles à l'acte de base », les travaux de modifications aux parties communes ne peuvent être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des trois quarts des voix des propriétaires présents ou représentés et sous la surveillance de l'architecte désigné par ladite assemblée 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 être exécutés que sous la surveillance d'un architecte, d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désigné par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

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

#### **b) Modifications des parties privatives**

Sans préjudice des droits que les comparantes se sont réservés à leur profit exclusif en vertu du Chapitre III « Modifications éventuelles à l'acte de base », 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 d'autrui, tant pour les parties privatives que pour les parties communes.

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

THOMAS & PIRON BATIMENT n'assumera en aucun cas l'introduction et/ou l'obtention d'un permis d'urbanisme modificatif éventuellement nécessité par les modifications demandées par un acquéreur, ces démarches étant le cas échéant à charge dudit acquéreur.

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

### **CHAPITRE III.- TRAVAUX - REPARATIONS - ENTRETIEN**

#### **Article 7.- Généralités**

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

#### **Article 8.- Genre de réparations et travaux**

Les réparations et 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 en demander l'autorisation à l'assemblée générale, et 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 seront soumis à l'assemblée générale qui suit.

Ils ne peuvent être décidés que par une 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 locaux privatifs (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes; il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les frais seront supportés par le propriétaire intéressé.

#### **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, notamment des trottoirs, accès, halls, cages d'escaliers, aire de manœuvre vers le sous-sol, couloirs des caves, locaux à poubelles, etc.

### **Article 13.- Jardins**

Chaque copropriétaire ayant la jouissance exclusive des jardins au rez-de-chaussée a l'obligation d'entretenir ledit jardin à ses propres frais. A défaut, le syndic pourra prendre les mesures nécessaires à cet effet et le copropriétaire concerné remboursera à la copropriété les frais qui lui auront été facturés.

## **CHAPITRE IV.- CHARGES DE COPROPRIETE**

### **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 qu'ils détiennent dans les parties communes fixées, en principe, en fonction de la valeur respective de leur lot privatif.

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.

I. Sont considérées comme **charges de copropriété générales** :

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires ; les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité, celles d'entretien et la 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'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;

e) l'entretien des espaces verts (à l'exception des jardins dont la jouissance exclusive est attribuée à un copropriétaire), des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol ;

f) les indemnités dues par la copropriété ;

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

h) les taxes communales (canalisations, taxe hygiénique,...) ;

i) l'entretien de la batterie de secours pour l'exutoire de fumée ainsi que les pompes de relevage.

j) l'entretien et la réparation du caniveau qui sera éventuellement construit par la comparante sub B sur le domaine public au pied de la façade et servant à collecter l'eau de pluie.

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

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

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires du Bloc concerné, s'entendant uniquement des parties communes à partir des portes extérieures et des portes vers le garage, à l'exception des accès et des gaines techniques qui sont parties communes générales ;

b) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires du bloc concerné, notamment les ascenseurs et les frais d'électricité pour les ascenseurs et l'éclairage de chaque Bloc, à l'exception des frais de réparation et d'entretien des gaines techniques qui sont parties communes générales;

c) les frais d'administration du Bloc concerné.

Chaque copropriétaire du Bloc concerné contribuera à ces charges de copropriété particulières dans les proportions déterminées sur base du rapport motivé dont question ci-avant, établi par le bureau d'architecte Jean-Marie Gillet société d'Architectes s.p.r.l., prénommée, et dénommées quotités spéciales.

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.

Ces charges sont réparties entre les propriétaires d'un lot privatif dans chaque Bloc dans les proportions suivantes:

**BLOC A**

- lot "A.0.01": mille trois cent soixante-six/dix-millièmes (1.366/10.000).

- lot "A.1.01": huit cent cinquante/dix-millièmes (850/10.000).
  - lot "A.1.02": huit cent soixante-sept/dix-millièmes (867/10.000).
  - lot "A.2.01": huit cent soixante-cinq/dix-millièmes (865/10.000).
  - lot "A.2.02": huit cent quatre-vingt-quatre/dix-millièmes (884/10.000).
  - lot "A.3.01": huit cent soixante-cinq/dix-millièmes (865/10.000).
  - lot "A.3.02": huit cent quatre-vingt-quatre/dix-millièmes (884/10.000).
  - lot "A.4.01": huit cent soixante-cinq/dix-millièmes (865/10.000).
  - lot "A.4.02": huit cent quatre-vingt-quatre/dix-millièmes (884/10.000).
  - lot "A.5.01": sept cent neuf/dix-millièmes (709/10.000).
  - lot "A.5.02": neuf cent soixante et un/dix-millièmes (961/10.000).
- TOTAL : dix mille / dix-millièmes (10.000/10.000)

**BLOC B**

- lot "B.0.01": neuf cent septante-deux/dix-millièmes (972/10.000).
  - lot "B.0.02": huit cent cinquante-quatre/dix-millièmes (854/10.000).
  - lot "B.1.01": huit cent quarante-neuf/dix-millièmes (849/10.000).
  - lot "B.1.02": huit cent quarante-cinq/dix-millièmes (845/10.000).
  - lot "B.2.01": huit cent quarante-neuf/dix-millièmes (849/10.000).
  - lot "B.2.02": huit cent quarante-cinq/dix-millièmes (845/10.000).
  - lot "B.3.01": huit cent quarante-neuf/dix-millièmes (849/10.000).
  - lot "B.3.02": huit cent quarante-cinq/dix-millièmes (845/10.000).
  - lot "B.4.01": huit cent dix-huit/dix-millièmes (818/10.000).
  - lot "B.4.02": huit cent quatorze/dix-millièmes (814/10.000).
  - lot "B.5.01": six cent quarante-neuf/dix-millièmes (649/10.000).
  - lot "B.5.02": huit cent onze/dix-millièmes (811/10.000).
- TOTAL : dix mille / dix-millièmes (10.000/10.000)

### **BLOC C**

- lot "C.0.01": six cent cinquante-cinq/dix-millièmes (655/10.000).
  - lot "C.0.02": huit cent quarante/dix-millièmes (840/10.000).
  - lot "C.0.03": trois cent/dix-millièmes (300/10.000).
  - lot "C.1.01": cinq cent cinquante-cinq/dix-millièmes (555/10.000).
  - lot "C.1.02": sept cent douze/dix-millième (712/10.000).
  - lot "C.1.03": trois cent cinquante-trois/dix-millièmes (353/10.000).
  - lot "C.2.01": cinq cent soixante-sept/dix-millièmes (567/10.000).
  - lot "C.2.02": sept cent douze/dix-millième (712/10.000).
  - lot "C.2.03": trois cent soixante-trois/dix-millièmes (363/10.000).
  - lot "C.3.01": cinq cent soixante-sept/dix-millièmes (567/10.000).
  - lot "C.3.02": sept cent douze/dix-millième (712/10.000).
  - lot "C.3.03": trois cent soixante-trois/dix-millièmes (363/10.000).
  - lot "C.4.01": cinq cent soixante-sept/dix-millièmes (567/10.000).
  - lot "C.4.02": sept cent douze/dix-millième (712/10.000).
  - lot "C.4.03": trois cent soixante-trois/dix-millièmes (363/10.000).
  - lot "C.5.01": cinq cent soixante-sept/dix-millièmes (567/10.000).
  - lot "C.5.02": sept vingt-neuf/dix-millième (729/10.000).
  - lot "C.5.03": trois cent soixante-trois/dix-millièmes (363/10.000)
- TOTAL : dix mille / dix-millièmes (10.000/10.000)

### **BLOC D**

- lot "D.0.01": six cent soixante-six/dix-millièmes (666/10.000).
- lot "D.0.02": trois cent dix-neuf/dix-millièmes (319/10.000).
- lot "D.0.03": huit cent-six/dix-millièmes (806/10.000).
- lot "D.0.04": six cent quatre-vingt-trois/dix-millièmes (683/10.000).
- lot "D.1.01": six cent quatorze/dix-millièmes (614/10.000).
- lot "D1.02": quatre cent cinquante-sept/dix-millièmes (457/10.000).

- lot "D.1.03": six cent soixante-trois/dix-millièmes (663/10.000).
- lot "D.1.04": six cent quarante-sept/dix-millièmes (647/10.000).
- lot "D.2.01": six cent quatorze/dix-millièmes (614/10.000).
- lot "D.2.02": quatre cent cinquante-sept/dix-millièmes (457/10.000).
- lot "D.2.03": six cent soixante-trois/dix-millièmes (663/10.000).
- lot "D.2.04": six cent quarante-sept/dix-millièmes (647/10.000).
- lot "D.3.01": six cent quatorze/dix-millièmes (614/10.000).
- lot "D.3.02": mille deux cent dix/dix-millièmes (1.210/10.000).
- lot "D.4.01": neuf cent quarante/dix-millièmes (940/10.000).

TOTAL : dix mille / dix-millièmes (10.000/10.000)

III. Sont considérées comme **charges de copropriété particulières aux Blocs ABC** :

Tous les frais d'entretien et de remplacement des installations du "local technique chaufferie" situé à l'étage sous-sol sous le Bloc B.

Chaque copropriétaire des Blocs concernés contribuera à ces charges de copropriété particulières dans les proportions déterminées sur base du rapport motivé dont question ci-avant, établi par le bureau d'architecte Jean-Marie Gillet société d'Architectes s.p.r.l., prénommée, et dénommées quotités spéciales.

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.

Ces charges sont réparties entre les propriétaires d'un lot privatif dans chaque Bloc dans les proportions suivantes:

**AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSÉE**

- lot "A.0.01": trois cent quatre-vingts/dix-millièmes (380/10.000).
- lot "B.0.01": deux cent quatre-vingts/dix-millièmes (280/10.000).
- lot "B.0.02": deux cent quarante-six/dix-millièmes (246/10.000).

- lot "C.0.01": deux cent quatre-vingt-cinq/dix-millièmes (285/10.000).
- lot "C.0.02": trois cent soixante-cinq/dix-millièmes (365/10.000).
- lot "C.0.03": cent trente et un/dix-millièmes (131/10.000).

**AU NIVEAU DU PREMIER ÉTAGE**

- lot "A.1.01": deux cent trente-six/dix-millièmes (236/10.000).
- lot "A.1.02": deux cent quarante et un/dix-millièmes (241/10.000).
- lot "B.1.01": deux cent quarante-quatre/dix-millièmes (244/10.000).
- lot "B.1.02": deux cent quarante-trois/dix-millièmes (243/10.000).
- lot "C.1.01": deux cent quarante et un/dix-millièmes (241/10.000).
- lot "C.1.02": trois cent neuf /dix-millièmes (309/10.000).
- lot "C.1.03": cent cinquante-trois/dix-millièmes (153/10.000).

**AU NIVEAU DU DEUXIÈME ÉTAGE**

- lot "A.2.01": deux cent quarante/dix-millièmes (240/10.000).
- lot "A.2.02": deux cent quarante-six/dix-millièmes (246/10.000).
- lot "B.2.01": deux cent quarante-quatre/dix-millièmes (244/10.000).
- lot "B.2.02": deux cent quarante-trois/dix-millièmes (243/10.000).
- lot "C.2.01": deux cent quarante-six/dix-millièmes (246/10.000).
- lot "C.2.02": trois cent neuf /dix-millièmes (309/10.000).
- lot "C.2.03": cent cinquante-huit/dix-millièmes (158/10.000).

**AU NIVEAU DU TROISIÈME ÉTAGE**

- lot "A.3.01": deux cent quarante/dix-millièmes (240/10.000).
- lot "A.3.02": deux cent quarante-six/dix-millièmes (246/10.000).
- lot "B.3.01": deux cent quarante-quatre/dix-millièmes (244/10.000).
- lot "B.3.02": deux cent quarante-trois/dix-millièmes (243/10.000).
- lot "C.3.01": deux cent quarante-six/dix-millièmes (246/10.000).

- lot "C.3.02": trois cent neuf /dix-millièmes (309/10.000).
- lot "C.3.03": cent cinquante-huit/dix-millièmes (158/10.000).

**AU NIVEAU DU QUATRIÈME ÉTAGE**

- lot "A.4.01": deux cent quarante/dix-millièmes (240/10.000).
- lot "A.4.02": deux cent quarante-six/dix-millièmes (246/10.000).
- lot "B.4.01": deux cent trente-cinq/dix-millièmes (235/10.000).
- lot "B.4.02": deux cent trente-quatre/dix-millièmes (234/10.000).
- lot "C.4.01": deux cent quarante-six/dix-millièmes (246/10.000).
- lot "C.4.02": trois cent neuf /dix-millièmes (309/10.000).
- lot "C.4.03": cent cinquante-huit/dix-millièmes (158/10.000).

**AU NIVEAU DU CINQUIÈME ÉTAGE**

- lot "A.5.01": cent nonante-sept/dix-millièmes (197/10.000).
- lot "A.5.02": deux cent soixante-huit/dix-millièmes (268/10.000).
- lot "B.5.01": cent quatre-vingt-sept/dix-millièmes (187/10.000).
- lot "B.5.02": deux cent trente-trois/dix-millièmes (233/10.000).
- lot "C.5.01": deux cent quarante-six/dix-millièmes (246/10.000).
- lot "C.5.02": trois cent dix-sept/dix-millièmes (317/10.000).
- lot "C.5.03": cent cinquante-huit/dix-millièmes (158/10.000).

TOTAL : dix mille / dix-millièmes (10.000/10.000)

**IV. Sont considérées comme **charges de copropriété particulières au seul Bloc D :****

Tous les frais d'entretien et de remplacement des installations du " local technique chaufferie " situé à l'étage sous-sol sous le Bloc D dans les proportions reprises ci-dessus sous "Bloc D".

Chaque copropriétaire du bloc concerné contribuera à ces charges de copropriété particulières dans les proportions déterminées sur base du rapport motivé dont question ci-avant, établi par le bureau d'architecte « Jean-Marie Gillet Société d'architectes », prénommé, et dénommées quotités spéciales.

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.

#### **Premières charges de copropriété**

Les premières charges de copropriété à payer ou à rembourser au syndic sont :

1. Les frais de raccordements et le coût du placement et de l'ouverture des compteurs communs pour le gaz, l'eau et l'électricité.

2. Le coût des consommations d'eau, de gaz et d'électricité pour l'usage des parties communes.

3. Les primes des polices d'assurances contractées par le syndic ou par la société TPBAT.

Il est ici précisé que l'assurance " Tous Risques Chantier " du promoteur-constructeur ne sera pas transférée.

4. Les premiers frais de chauffage des parties communes, s'il y a lieu.

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

#### **Article 15.- Chauffage**

L'immeuble est doté d'une installation de chauffage commune (une installation pour les blocs A, B et C et une pour le bloc D). Chaque appartement privatif est pourvu d'un calorimètre enregistrant la quantité de calories consommée par ses occupants.

Les frais d'entretien de l'installation collective sont à charge de chacun des copropriétaires dès la réception provisoire de son appartement.

#### **Article 16.- Eau**

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

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

La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au précédent paragraphe 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, sauf au syndic à établir des compteurs de passage dont la consommation sera imputée aux consommateurs effectifs.

#### **Article 17.- Électricité**

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

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

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

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

#### **Article 19.- Charges dues au fait d'un copropriétaire**

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

De même, les frais qui seraient exposés par la copropriété aux terrasses doivent être remboursés par le propriétaire concerné s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus de son fait.

D'une manière générale, dans le cas où un copropriétaire ou son locataire ou occupant augmenterait les charges de copropriété par son fait, il devra supporter seul cette augmentation.

#### **Article 20.- Recettes au profit des parties communes**

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

### **Article 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 doive remonter à plus de cinq ans.

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

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

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

La créance ou la dette dont question ci-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans avant la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges 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 de 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 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° ainsi que les charges ordinaires à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

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

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

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

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

2. sa quote-part 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. L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de son affectation.

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

#### **d) Décomptes**

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 rédaction des décomptes et de la transmission des informations visées aux points a) et b) du présent article par le syndic lors de la cession d'un lot privatif sont supportés par le copropriétaire cédant.

#### **e) 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, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

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

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de 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 initial de cette provision est fixé par le syndic sur base des évaluations et est exigible au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif. Toutefois, il est loisible à TPBAT 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.

En aucun cas le Promoteur ne contribuera au fond de réserve.

#### **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 une indemnité d'un euro par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

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

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

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

contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

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.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de septembre deux mille onze.

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

indemnité de base multipliée par index nouveau  
index de départ.

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

#### **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 sont défaillants envers la copropriété.

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

c) à réclamer aux copropriétaires, en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes de 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. Le syndic peut tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de la trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, ainsi que 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 de la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. 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 Mode de convocation, fonctionnement et pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires**

**Section 1 - Association des copropriétaires**

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

Cette association est dénommée "ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE LES JARDINS DE L'ÎLE D'OR".

Elle a son siège dans l'immeuble sis à Woluwe-Saint-Lambert, rue Vervloesem, 150. 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 tient la première quinzaine du mois de mai 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 aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

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

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

#### *d) 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.

#### *e) 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.

*f) 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.

*g) 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 doit inscrire à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires (*le cas échéant*: du conseil de copropriété), 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 du § 3. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués 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, soient 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. Il ne peut agir en qualité de mandataire d'un copropriétaire conformément à l'article 577-6, §7, du Code civil.

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;

*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) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4, du Code civil;

g) 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.

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

#### *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 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 le présent chapitre, 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 Règlement d'ordre intérieur;

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 des actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 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 et partant de sa surveillance générale.

C'est ainsi qu'il veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

Il s'occupe des achats nécessaires et veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

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

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

Il assure le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage – chauffage – ascenseur – distribution d'eau – enlèvement des immondices – nettoyage des couloirs et autres parties communes).

Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectuent sous la surveillance du syndic ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par le syndic.

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 commune générale.

Tant que Thomas & Piron Bâtiment restera propriétaire de certaines unités dans l'immeuble, aucun honoraire ne sera réclamé par le syndic pour ses propres prestations relativement à ces unités.

### **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 du trimestre civil en cours.

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

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

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

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

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

parts qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.

6. Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'association des copropriétaires.

7. Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances souscrites.

### **Article 55. – Types d'assurances**

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

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

Cette assurance doit couvrir au moins les périls suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les conflits du travail et les attentats, les dégâts dus à l'électricité, la tempête, la grêle, la 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 acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes. 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 des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune;

2° le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif. 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, 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, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value. Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal, majoré de quatre points pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

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

#### **Article 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 de l'immeuble.

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

- les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives;

- les dommages qui ne concernent pas le gros-œuvre de l'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 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.

## **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 l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

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

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

### **TITRE III.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

#### **Article 1.- Définition**

Il peut, en outre, être arrêté à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

#### **Article 2.- Modifications**

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

#### **Article 3.- 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 de l'immeuble concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé.

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.- Service des eaux**

L'abonnement au service des eaux pour les parties communes, est souscrit par le syndic.

Chaque propriétaire souscrit ou renouvelle individuellement l'abonnement au service des eaux pour son lot privatif à moins que la fourniture d'eau s'effectue au moyen d'un compteur de passage.

Le cas échéant, chaque année, au mois de décembre, le syndic fera parvenir au Service des Eaux, la liste des parties privatives qui auraient été vendues ou cédées au cours de l'année en mentionnant l'identité et l'adresse des nouveaux propriétaires de celles-ci.

Les premières demandes d'abonnement peuvent être souscrites par le promoteur, au nom des futurs copropriétaires.

#### **Article 6.- 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, machines à écrire, 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 ;

- lorsque le sol du living, du hall et des couloirs n'est pas recouvert de tapis plain mais de dalles ou de parquet, de placer des dômes de silence aux pieds des sièges et de porter des chaussures d'intérieur ;

- d'éviter de traîner dans leur lot privatif, des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

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

Les débris et détritrus occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés dans les locaux vide-ordures, ni dans les containers au sous-sol. Ils sont obligatoirement évacués par la firme responsable des travaux.

Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans les halls d'entrée et les cages d'escalier.

#### **Article 7.- Terrasses**

Les terrasses du bâtiment 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, et cætera, ...

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

Les occupants de l'immeuble sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les terrasses et balcons, comme ne pas y déposer de nourriture 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) Locaux vide-ordures**

Les déchets ménagers déposés dans les locaux prévus à cet effet doivent être soigneusement emballés dans des sacs en matière plastique, fermés hermétiquement.

Il est par ailleurs demandé de ne pas déposer dans les locaux vide-ordures des objets encombrants tels que petits appareils ménagers hors d'usage, meubles ou matelas.

#### **c) 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.

## Table des matières

EXPOSE PRÉLIMINAIRE.....	2
A. DESCRIPTION DU TERRAIN ET ORIGINE DE PROPRIETE..	3
B. PERMIS D'URBANISME - DIVISION - RENONCIATION A	
ACCESSION .....	4
1. Projet - permis d'urbanisme .....	4
2. Renonciation à accession.....	5
3. Dispositions transitoires .....	6
4. Prescriptions urbanistiques .....	7
5. Gestion des sols pollués.....	9
TITRE I.- ACTE DE BASE.....	14
CHAPITRE I. - DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER -	
MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE FORCEE - ANNEXES	
AUX STATUTS – SERVITUDES.....	14
1.- Désignation de l'ensemble immobilier .....	14
2.- Mise sous le régime de la copropriété forcée .....	14
3.- Annexes aux statuts - Plans - Tableau des quotités -	
Cahier des charges .....	16
4.- Servitudes conventionnelles ou par destination du	
père de famille. ....	18
CHAPITRE II.- DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET	
DES PARTIES COMMUNES - FIXATION DE LA QUOTE-PART DES	
PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE	
.....	19
1.- Généralités.....	19
2.- Description des parties privatives et fixation de la	
quote-part des parties communes afférente à chaque partie	
privative.....	20
AU NIVEAU DU SOUS-SOL .....	21
AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE .....	22
AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE.....	25
AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE .....	28
AU NIVEAU DU TROISIEME ETAGE.....	30
AU NIVEAU DU QUATRIEME ETAGE.....	33
AU NIVEAU DU CINQUIEME ETAGE .....	35
3.- Valeur respective des lots privatifs.....	37
4.- Description des éléments affectés à l'usage de tous	
les copropriétaires ou de certains d'entre eux. Détermination	
de leur caractère privatif ou commun. ....	38
4.1. Parties communes.....	38
4.2. Description des parties communes par étage....	43
4.3. Situation juridique des parties communes de	
l'immeuble .....	44
4.4. Définition des parties privatives.....	45

CHAPITRE III.- MODIFICATIONS EVENTUELLES A L'ACTE DE BASE.....	45
TITRE II - REGLEMENT DE COPROPRIETE .....	46
CHAPITRE I.- EXPOSE GENERAL.....	46
Article 1.- Définition et portée.....	46
CHAPITRE II.- DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES. ....	47
Article 2. Destination des lots privatifs.....	47
Article 3. Jouissance des parties privatives .....	48
Article 4.- Limites de la jouissance des parties privatives .....	50
Article 5.- Interdictions .....	54
Article 6.- Transformations .....	55
CHAPITRE III.- TRAVAUX - REPARATIONS - ENTRETIEN ....	56
Article 7.- Généralités .....	56
Article 8.- Genre de réparations et travaux.....	56
Article 9.- Actes conservatoires et d'administration provisoire.....	57
Article 10.- Autres réparations ou travaux .....	57
Article 11.- Servitudes relatives aux travaux .....	57
Article 12.- Nettoyage.....	58
Article 13.- Jardins.....	59
CHAPITRE IV.- CHARGES DE COPROPRIETE.....	59
Article 14.- Critères et modes de calcul de la répartition des charges de copropriété.....	59
Article 15.- Chauffage .....	66
Article 16.- Eau.....	66
Article 17.- Électricité.....	67
Article 18.- Impôts .....	67
Article 19.- Charges dues au fait d'un copropriétaire...	67
Article 20.- Recettes au profit des parties communes .	67
Article 21.- Modification de la répartition des charges	68
Article 22.- Cession d'un lot.....	68
Article 23.- Fonds de roulement .....	71
Article 24.- Fonds de réserve .....	72
Article 25.- Paiement des charges de copropriété .....	72
Article 26.- Recouvrement des charges de copropriété .....	73
Article 27.- Comptes annuels du syndic.....	74
CHAPITRE V - Association des copropriétaires Mode de convocation, fonctionnement et pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires .....	75
Section 1 - Association des copropriétaires.....	75

Article 28. – Dénomination – Siège – Numéro d’entreprise – Election de domicile .....	75
Article 29. – Personnalité juridique – Composition ..	75
Article 30. – Dissolution – Liquidation .....	75
Article 31. – Patrimoine de l’association des copropriétaires .....	76
Article 32. – Objet .....	76
Article 33. – Solidarité divise des copropriétaires ....	77
Article 34. – Actions en justice – Frais .....	77
Section 2 - Assemblées générales des copropriétaires	77
Article 35. – Pouvoirs .....	77
Article 36. – Composition .....	78
Article 37. – Procurations .....	78
Article 38. – Date et lieu de l’assemblée générale ordinaire .....	79
Article 39. – Convocations .....	79
Article 40. – Ordre du jour .....	80
Article 41. – Constitution de l’assemblée .....	81
Article 42. – Présidence – Bureau – Feuille de présence .....	81
Article 43. –Délibérations .....	81
Article 44. – Actions en justice.....	84
Article 45. – Opposabilité – Information .....	86
CHAPITRE VI - Nomination, durée du mandat et pouvoirs du syndic.....	87
Article 46. – Nomination.....	87
Article 47. – Révocation – Délégation – Syndic provisoire .....	87
Article 48. – Publicité .....	87
Article 49. – Responsabilité – Délégation .....	88
Article 50. – Pouvoirs .....	88
Article 51. – Rémunération .....	91
Article 52. – Démission – Fin de sa mission .....	91
CHAPITRE VII - conseil de copropriété .....	91
Article 53. – Conseil de copropriété .....	91
CHAPITRE VIII - Assurances-responsabilité dommages à l’immeuble.....	92
Article 54. – Généralités .....	92
Article 55. – Types d’assurances .....	93
Article 56. – Biens et capitaux à assurer .....	94
Article 57. – Assurances individuelles complémentaires .....	94
Article 58. – Primes et surprimes.....	94
Article 59. – Responsabilité des occupants – Clause du bail .....	94

Article 60. – Franchises .....	95
Article 61. – Sinistres – Procédures et indemnités .....	95
Article 62. – Destruction et reconstruction de l'immeuble – Fin de l'indivision.....	96
CHAPITRE IX - Dispositions générales .....	97
Article 63. – Renvoi au Code civil.....	97
Article 64. – Langues .....	98
TITRE III.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR .....	98
Article 1.- Définition.....	98
Article 2.- Modifications.....	98
Article 3.- Opposabilité .....	98
Article 4.- Règlement des différends .....	99
Article 5.- Service des eaux.....	99
Article 6.- Tranquillité .....	100
Article 7.- Terrasses.....	100
Article 8.- Conseils et recommandations.....	101
Table des matières .....	102
DISPOSITIONS FINALES .....	106

## **DISPOSITIONS FINALES**

### **Transcription hypothécaire**

Le présent acte sera transcrit au cinquième 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.

### **Dispense d'inscription d'office**

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est formellement dispensé de prendre inscription d'office en vertu des présentes.

### **Dispositions transitoires**

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

### **Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par les comparantes en leurs sièges et domiciles ci-dessus indiqués.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion du complexe immobilier, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Neufchâteau, faute de quoi, le domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.

### **Certificat d'état-civil et identité**

- Le notaire instrumentant :
  - . déclare avoir identifié les comparantes (personnes physiques) au vu de leur carte d'identité.
  - . certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance et domicile des comparantes (personnes physiques), au vu des documents requis par la loi.
- Les comparantes ont expressément autorisé le notaire instrumentant à mentionner aux présentes leur numéro de Registre National (RN).

### **Droit d'écriture**

Droit d'écriture perçu : cinquante euros (50,00 €).

### **Projet**

La comparante nous déclare qu'elle a pris connaissance du projet du présent acte, le 15 octobre 2014 et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

**DONT ACTE**

Fait et passé, lieu et date que dessus.

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

(Suivent les signatures)

Reçu le  
21 OCT. 2014

Wierde, le 15 octobre 2014

**Résidence « LES JARDINS D'ILE D'OR »**  
Rue Vervloesem et Avenue des Iles d'Or  
1200 Woluwe Saint Lambert

**NOTE EXPLICATIVE DE LA METHODE DE DETERMINATION DES  
QUOTITES DANS LES PARTIES COMMUNES GENERALES DE LA  
RESIDENCE « Les Jardins d'Ile d'Or »**

La présente note porte sur la méthode de calcul retenue pour la détermination des quotités dans les parties communes générales de la résidence « les Jardins d'Ile d'Or » sise Rue Vervloesem et Avenue des Iles d'Or, à 1200 Woluwe Saint Lambert.  
Ces quotités ont été établies selon un même mode de calcul au sein d'une copropriété unique.

**1. GENERALITES**

Les parties privatives se répartissent le total des quotités, s'élevant à 10.000/10.000° pour l'ensemble de la résidence.

**Ces unités privatives concernent :**

- les unités de logement avec ou sans jardin à jouissance privative, avec ou sans balcon et/ou terrasse à jouissance privative ;
- les emplacements privatifs de parking situés au sous-sol ;
- les caves privatives situées au sous-sol ;

La somme des quotités de ces unités s'élève donc à 10.000/10.000° pour l'ensemble de la résidence, chacune de ces unités possédant un certain nombre de 10.000°, calculés soit proportionnellement à leurs surfaces pondérées pour les unités de logement, soit forfaitairement pour les emplacements de parking privatifs au sous-sol et les caves privatives au sous-sol.

Des arrondis d'au maximum un dix millièmes en plus ou en moins peuvent être opérés de manière à attribuer un nombre entier de dix millièmes à chaque unité, tout en garantissant le total de dix mille parties.

**Nature des surfaces pondérées :**

Pour les unités de logement, la "surface pondérée" correspondante à la "surface de vente" est établie selon les règles suivantes :

1) La surface propre de l'appartement est l'aire définie par :

- l'(les) alignement(s) de la face extérieure de l'élément de parement des murs extérieurs ;
- la (les) ligne(s) située(s) à la mi-épaisseur des parois mitoyennes entre unités privatives, en ce compris le mur porteur et le doublage acoustique éventuel ;
- la (les) ligne(s) à la mi-épaisseur de la paroi séparant une unité privative d'un espace commun, en ce compris le mur porteur et le doublage acoustique éventuel ;
- pour les appartements sous combles, par les lignes définissant une hauteur libre égale ou supérieure à 150 cm.

Cette aire est comptabilisée à 100 % et est mentionnée aux plans et documents commerciaux à titre indicatif.

2) Les surfaces de balcon et/ou terrasse à jouissance privative sont mesurées en surface brute hors tout (c'est-à-dire en comprenant l'épaisseur des murs acrotères, des garde-corps, des gaines techniques, des finitions ou relevées diverses, ou des bordures si l'on est au rez-de-chaussée).

Ces aires sont mentionnées aux plans et documents commerciaux à titre indicatif et sont comptabilisées comme suit :

- 50 % jusqu'à 20 m<sup>2</sup> inclus ;
- 35 % sur la tranche supérieure à 20 m<sup>2</sup> et jusqu'à 35 m<sup>2</sup> inclus ;
- 20 % sur la tranche supérieure à 35 m<sup>2</sup> ;

3) Les surfaces de jardin à jouissance privative sont mesurées en surface brute hors tout (c'est-à-dire en comprenant l'épaisseur des haies et clôtures diverses mais après déduction des terrasses déjà comptabilisées au point 2) ci-dessus).

Ces aires sont mentionnées aux plans et documents commerciaux à titre indicatif et sont comptabilisées comme suit :

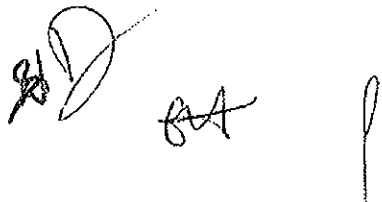
- 10 % pour tous les jardins ;

La surface pondérée totale de vente de chaque unité est définie par la somme de ces trois aires.

### 1. CALCUL DES QUOTITES COMMUNES GENERALES PROPRES A LA RESIDENCE Les Jardins d'Ile d'Or (Blocs A-B-C-D)

- Unités de logement, proportionnellement aux surfaces pondérées calculées, comprenant terrasses et/ou balcons et jardins à jouissance privative, suivant plan :

Bloc A	: 1.850/10.000°
Bloc B	: 1.917/10.000°
Bloc C	: 2.891/10.000°



Bloc D : 2.361/10.000

TOTAL : 9.019/10.000°

- Unités d'emplacements de parking extérieurs, de parkings intérieurs, de boxes de garage, de greniers et de caves :

TOTAL : 981/10.000°

Suivant les unités forfaitaires définies comme suit :

- Unité d'EMPLACEMENT DE PARKING PRIVATIF avec une CAVE PRIVATIVE situé en sous-sol de la résidence « Les Jardins d'Ile d'Or » :

17/10.000°

- Unité d'EMPLACEMENT DE PARKING simple en sous-sol de la résidence « Les Jardins d'Ile d'Or » :

14/10.000°

- Unité d'EMPLACEMENT DE PARKING PMR (Personne à Mobilité Réduite) simple en sous-sol de la résidence « Les Jardins d'Ile d'Or » :

14/10.000°

- Unité de CAVE PRIVATIVE en sous-sol de la résidence « Les Jardins d'Ile d'Or » (à l'exception des caves ci-dessous) :

3/10.000°

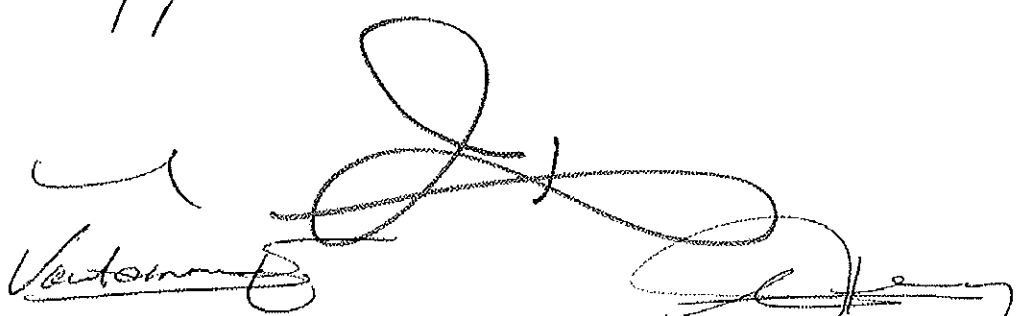
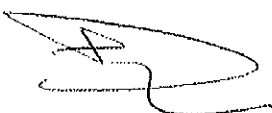
- Unité de CAVE PRIVATIVE (K034) en sous-sol de la résidence « Les Jardins d'Ile d'Or » :

4/10.000°

Pour la Société d'Architecture Jean-Marie Gillet Sprl.



Jean-Marie Gillet  
Administrateur-Délégué





La Besace 14 6852 OUR - PALISEUL  
Téi. 061-531 252 Fax 061-531 154

Libellé Ile D'Or

Adresse Rue Vervloesem et Av Ile d'Or

Dossier Wolravé saint Lambert

Quotités

A -

REZ		3400		Surface VENTE M <sup>2</sup>		Coéf. de Pondérat. en %	Surface de Vente	TOTAL	Quotités Terrain	Quotités Spéciale A	Quotités Spéciale B	Quotités Spéciale C	Quotités Spéciale ABC	Quotités Spéciale D
N°	Description	Nbre CH	Situation	Appart	Terrasse									
A.0.01	Appart	3	rue vervloesem	129.20	22.40	307.60	0.13	170.80	252.00	1 366.00			380.00	
B.0.01	Appart	2	rue vervloesem	104.50	18.10	122.70	0.15	125.82	186.00		972.00		280.00	
B.0.02	Appart	1	rue vervloesem	83.80	18.20	175.90	0.14	110.49	164.00		854.00		246.00	
C.0.01	Appart	2	rue vervloesem	101.00	22.30	161.80	0.15	127.99	189.00			655.00	285.00	
C.0.02	Appart	3	rue vervloesem	128.20	40.40	194.50	0.15	163.98	243.00			840.00	365.00	
C.0.03	Studio	0	rue vervloesem	54.60	7.80	0.00	0.50	58.50	87.00			300.00	131.00	
D.0.01	Appart	2	avenue des iles d'or	95.00	12.50	50.90	0.18	106.34	157.00					666.00
D.0.02	Studio	0	avenue des iles d'or	49.80	0.00	11.30	0.10	50.93	75.00					319.00
D.0.03	Appart	2	avenue des iles d'or	100.80	9.46	231.60	0.12	128.69	190.00					806.00
D.0.04	Appart	2	avenue des iles d'or	94.10	17.40	62.20	0.19	109.02	161.00					583.00
Coef pond jardin				0.1	Total Rez	746.10	141.70	1024.70						

ETAGE 1		Surface VENTE M <sup>2</sup>		Coéf. de Pondérat. en %	Surface de Vente	TOTAL	Quotités Terrain	Quotités Spéciale A	Quotités Spéciale B	Quotités Spéciale C	Quotités Spéciale ABC	Quotités Spéciale D		
N°	Description	Nbre CH	Situation										Appart	Terrasse
A.1.01	Appart	2	rue vervloesem	105.10	2.50	0.00	0.50	106.35	157.00	850.00			235.00	
A.1.02	Appart	2	rue vervloesem	106.90	3.00	0.00	0.50	108.40	160.00	867.00			241.00	
B.1.01	Appart	2	rue vervloesem	106.20	7.30	0.00	0.50	109.85	163.00		849.00		244.00	
B.1.02	Appart	2	rue vervloesem	105.70	7.30	0.00	0.50	109.35	162.00		845.00		243.00	
C.1.01	Appart	2	rue vervloesem	106.90	3.10	0.00	0.50	108.45	160.00			555.00	241.00	
C.1.02	Appart	3	rue vervloesem	128.50	21.30	0.00	0.49	138.96	206.00			712.00	309.00	
C.1.03	Appart	1	rue vervloesem	69.00	0.00	0.00	#DIV/0!	69.00	102.00			353.00	153.00	
D.1.01	Appart	2	avenue des iles d'or	94.70	6.90	0.00	0.50	98.15	145.00					614.00
D.1.02	Appart	1	avenue des iles d'or	70.50	4.90	0.00	0.50	72.95	108.00					457.00
D.1.03	Appart	2	avenue des iles d'or	100.80	10.30	0.00	0.50	105.95	156.00					663.00
D.1.04	Appart	2	avenue des iles d'or	94.10	18.60	0.00	0.50	103.40	153.00					647.00
Total Rez				823.00	51.40			1136.81						

Handwritten signatures and initials: A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z.

**ETAGE 2**

N°	Description	Nbre CH	Situation	Surface VENTE M²			Coéf. de Pondérat. en %	Surface de Vente TOTALE
				Appart	Balcon	Jardins		
A.2.01	Appart	2	rue vervoieesem	105.10	6.10	0.00	0.50	108.15
A.2.02	Appart	2	rue vervoieesem	106.90	7.40	0.00	0.50	110.60
B.2.01	Appart	2	rue vervoieesem	106.20	7.30	0.00	0.50	109.85
B.2.02	Appart	2	rue vervoieesem	105.70	7.30	0.00	0.50	109.35
C.2.01	Appart	2	rue vervoieesem	106.90	7.50	0.00	0.50	110.65
C.2.02	Appart	3	rue vervoieesem	128.50	21.30	0.00	0.49	138.96
C.2.03	Appart	1	rue vervoieesem	69.00	3.80	0.00	0.50	70.90
D.2.01	Appart	2	avenue des iles d'or	94.70	6.90	0.00	0.50	98.15
D.2.02	Appart	1	avenue des iles d'or	70.50	4.90	0.00	0.50	72.95
D.2.03	Appart	2	avenue des iles d'or	100.80	10.30	0.00	0.50	105.95
D.2.04	Appart	2	avenue des iles d'or	94.10	18.60	0.00	0.50	103.40
<b>Total Rez</b>				<b>823.00</b>	<b>67.60</b>			<b>1138.91</b>

**ETAGE 3**

N°	Description	Nbre CH	Situation	Surface VENTE M²			Coéf. de Pondérat. en %	Surface de Vente TOTALE
				Appart	Balcon	Jardins		
A.3.01	Appart	2	rue vervoieesem	105.10	6.10	0.00	0.50	108.15
A.3.02	Appart	2	rue vervoieesem	106.90	7.40	0.00	0.50	110.60
B.3.01	Appart	2	rue vervoieesem	106.20	7.30	0.00	0.50	109.85
B.3.02	Appart	2	rue vervoieesem	105.70	7.30	0.00	0.50	109.35
C.3.01	Appart	2	rue vervoieesem	106.90	7.50	0.00	0.50	110.65
C.3.02	Appart	3	rue vervoieesem	128.50	21.30	0.00	0.49	138.96
C.3.03	Appart	1	rue vervoieesem	69.00	3.80	0.00	0.50	70.90
D.3.01	Appart	2	avenue des iles d'or	94.70	6.90	0.00	0.50	98.15
D.3.02	Appart	3	avenue des iles d'or	165.20	99.10	0.00	0.28	193.27
<b>Total Rez</b>				<b>823.00</b>	<b>67.60</b>			<b>1049.88</b>

**ETAGE 4**

N°	Description	Nbre CH	Situation	Surface VENTE M²			Coéf. de Pondérat. en %	Surface de Vente TOTALE
				Appart	Balcon	Jardins		
A.4.01	Appart	2	rue vervoieesem	105.10	6.10	0.00	0.50	108.15
A.4.02	Appart	2	rue vervoieesem	106.90	7.40	0.00	0.50	110.60
B.4.01	Appart	2	rue vervoieesem	102.20	7.30	0.00	0.50	105.85
B.4.02	Appart	2	rue vervoieesem	101.70	7.30	0.00	0.50	105.35
C.4.01	Appart	2	rue vervoieesem	106.90	7.50	0.00	0.50	110.65
C.4.02	Appart	3	rue vervoieesem	128.50	21.30	0.00	0.49	138.96

Quotités Terrain	Quotités Spéciale A	Quotités Spéciale B	Quotités Spéciale C	Quotités Spéciale ABC	Quotités Spéciale D
160.00	865.00			240.00	
164.00	884.00			246.00	
163.00		849.00		244.00	
162.00		845.00		243.00	
164.00			567.00	246.00	
206.00			712.00	309.00	
105.00			363.00	158.00	
145.00					614.00
108.00					457.00
157.00					663.00
153.00					647.00

Quotités Terrain	Quotités Spéciale A	Quotités Spéciale B	Quotités Spéciale C	Quotités Spéciale ABC	Quotités Spéciale D
160.00	865.00			240.00	
164.00	884.00			246.00	
163.00		849.00		244.00	
162.00		845.00		243.00	
164.00			567.00	246.00	
206.00			712.00	309.00	
105.00			363.00	158.00	
145.00					614.00
286.00					1 210.00

Quotités Terrain	Quotités Spéciale A	Quotités Spéciale B	Quotités Spéciale C	Quotités Spéciale ABC	Quotités Spéciale D
160.00	865.00			240.00	
164.00	884.00			246.00	
157.00		818.00		235.00	
156.00		814.00		234.00	
164.00			567.00	246.00	
206.00			712.00	309.00	

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

Handwritten signature at the top right of the page.

C.4.03 Appart	1	rue vervloesem	69.00	3.80	0.00	0.50	70.90	105.00	363.00	158.00	940.00
D.4.01 Appart	2	avenue des lies d'or	134.80	35.00	0.00	0.44	150.05	222.00			
		<b>Total Rez</b>	<b>855.16</b>	<b>95.70</b>	<b>0.00</b>		<b>908.51</b>				

**ETAGE 5**

N°	Description	Nbre CH	Situation	Surface VENTE M²			Coéf. de Ponderat. en %	Surface de Vente TOTALE
				Appart	Terrasse	Jardins		
A.5.01	Appart	1	rue vervloesem	84.00	9.40	0.00	0.50	88.70
A.5.02	Appart	2	rue vervloesem	115.60	9.40	0.00	0.50	120.30
B.5.01	Appart	1	rue vervloesem	72.50	24.10	0.00	0.47	83.94
B.5.02	Appart	2	rue vervloesem	91.40	30.20	0.00	0.45	104.97
C.5.01	Appart	2	rue vervloesem	106.90	7.50	0.00	0.50	110.65
C.5.02	Appart	3	rue vervloesem	128.50	31.10	0.00	0.45	142.39
C.5.03	Appart	1	rue vervloesem	69.00	3.80	0.00	0.50	70.90
		<b>Total Rez</b>		<b>667.90</b>	<b>115.50</b>	<b>0.00</b>		<b>721.84</b>

**DIVERS**

Description	Situation	N°	Quantité
-------------	-----------	----	----------

1	Parking		14.00
2	Parking		14.00
3	Parking		14.00
4	Parking		14.00
5	Parking		14.00
6	Parking		14.00
7	Parking		14.00
8	Parking		14.00
9	Parking		14.00
10	Parking		14.00
11	Parking		14.00
12	Parking		14.00
13	Parking	PMR	14.00
14	Parking		14.00
15	Parking		14.00
16	Parking		14.00
17	Parking		14.00
18	Parking+k33		17.00
19	Parking		14.00
20	Parking		14.00

Quotités Terrain	Quotités Spéciale			Quotités Spéciale D
	A	B	C	
131.00	709.00			197.00
178.00	961.00			268.00
124.00		649.00		187.00
155.00		811.00		233.00
164.00			567.00	246.00
211.00			729.00	317.00
104.00			363.00	158.00

Quotités Terrain	Quotités Spéciale			Quotités Spéciale D
	A	B	C	
14.00				
14.00				
14.00				
14.00				
14.00				
14.00				
14.00				
14.00				
14.00				
14.00				
14.00				
14.00				
14.00				
14.00				
14.00				
14.00				
14.00				
14.00				
14.00				
14.00				

Handwritten notes and symbols, including a circled 'D' and other markings.





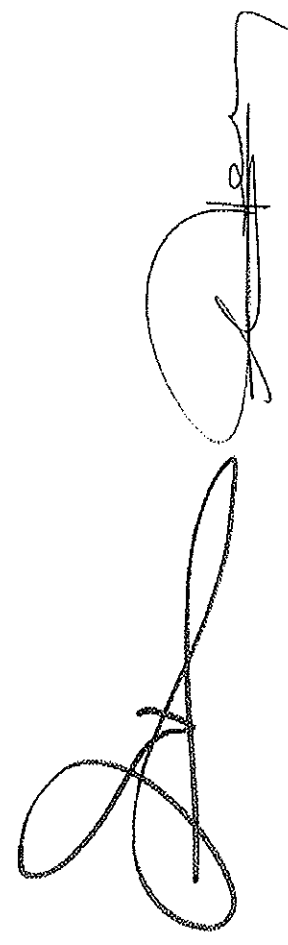
43 caves  
44 caves  
45 caves  
46 caves  
47 caves  
48 caves  
49 caves  
50 caves  
51 caves  
52 caves  
53 caves  
54 caves  
55 caves  
56 caves

3.00  
3.00  
3.00  
3.00  
3.00  
3.00  
3.00  
3.00  
3.00  
3.00  
3.00  
3.00  
3.00  
3.00

TOTAL RESIDENCE

10 000.00	10 000.00	10 000.00	10 000.00	10 000.00	10 000.00	10 000.00	10 000.00
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

*Verdammte*



REGION BRUXELLOISE



COMMUNE DE  
WOLUWE-SAINT-LAMBERT

SA THOMAS & PIRON  
Monsieur GOTTSCHALK Gaëtan  
La Besace 14  
6852 Our Paliseul

Votre lettre du	Vos réf.	Votre correspondant : Véronique Langouche	Nos réf. 18908	78 (02) 761 28.14 88 (02) 761 28.20
-----------------	----------	--	-------------------	--

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE  
COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT

FORMULAIRE 001

Annexe : 14 plans (PU.01 indice A daté du 20/06/2012, PU.02 à PU.13 datés du 24/01/2011 et PU.15 indice A daté du 13/09/2012)

## PERMIS D'URBANISME

### LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite par Monsieur GOTTSCHALK Gaëtan pour la SA THOMAS & PIRON située La Besace 14, à 6852 Our Paliseul, et tendant à démolir les locaux existants, à abattre 36 arbres et à construire un immeuble d'appartements (33 logements - 35 emplacements de parking) sur le terrain situé rue Vervloesem 150;

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 04/03/2011;

Vu l'arrêté du 09/04/2004 du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale adoptant le code bruxellois de l'aménagement du territoire, entré en vigueur le 05/06/2004;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale;

Vu l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 04/07/1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir;

Vu l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23/11/1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du gouvernement du 10/07/1997;

Vu l'arrêté de l'exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/06/1992 relatif aux commissions de concertation;

Attendu qu'il existe, pour le territoire où se situe le bien, un plan particulier d'affectation du sol en vigueur;

Attendu qu'il n'existe pour le territoire où se situe le bien, qu'un plan particulier d'affectation du sol approuvé sur base de l'article 17 de la loi du 29/03/1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme;

1

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de permis de lotir non périmé;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 20/06/2011 au 04/07/2011 et que 9 réclamations ont été introduites; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du 04/10/2011, libellé comme suit :

« Avis de la commission de concertation du 13/09/2011

**AVIS REPORTE** pour complément d'information.

Considérant que la demande se situe en zone mixte au plan régional d'affectation du sol et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre de l'ancienne ferme « Hof ter Cauwerschueren » classée comme monument et ses abords comme site par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/03/2005 ;

Considérant que la demande vise à démolir les bâtiments existants, à abattre 36 arbres et à construire un immeuble comptant 33 logements et 35 emplacements de parking ;

Considérant qu'une première demande de construction de 41 logements, 41 emplacements de parking et 3 commerces au rez-de-chaussée a finalement été retirée suite aux avis défavorables de la commission de concertation, du Collège des Bourgmestre et Echevins et du fonctionnaire délégué ;

Considérant que le programme prévoyait des appartements non traversant qui impliquaient l'aménagement d'un accès en béton pour les pompiers vers l'arrière de la parcelle ;

Considérant que le nouveau projet a été revu à la baisse tant au niveau du nombre d'emplacements de parking que de logements, que les commerces ont été supprimés et que tous les appartements sont traversants ;

Considérant que le projet est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant en effet que le gabarit proposé s'aligne sur celui de l'immeuble existant à gauche ;

Considérant que les appartements du rez-de-chaussée bénéficient d'un jardin privatif ;

Considérant que la demande présente une dérogation aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en ce qui concerne le matériau proposé, à savoir différentes couleurs de crépis (blanc cassé, gris et rouge) ;

Considérant que ce type de parachèvement correspond à l'architecture proposée ;

Considérant que les modifications apportées par rapport à la précédente demande ont amélioré le projet dans son ensemble ;

Considérant qu'un mur végétal est proposé pour le traitement du mur aveugle ;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites émis en séance du 02/03/2011 ;

Considérant cependant que certaines informations à propos de la toiture plate se contredisent (présence de panneaux photovoltaïques et toiture verte) ;

Considérant que vu la situation du projet dans la zone de protection du site classé, il y a lieu de joindre un plan paysager détaillé de l'aménagement des abords tenant compte des particularités du terrain ;

Considérant que l'arbre n°33 sur le plan d'implantation ne peut être maintenu puisqu'il se situe dans l'emprise du niveau du sous-sol ;

Considérant cependant que le plan paysager proposera de nouvelles plantations ;

Considérant qu'une bande de terrain constituée par l'ancien lit du Roodebeek se situe dans la zone classée de la ferme et doit dès lors être exclue de la présente demande ;

Considérant que la zone de parking public ne fait pas l'objet de la présente demande ;

**AVIS FAVORABLE** à condition de :

- préciser l'intervention en toiture (panneaux photovoltaïques ou toiture verte) ;
- joindre un plan paysager détaillé de l'aménagement des abords tenant compte des particularités du terrain ;
- exclure du projet la bande de parcelle constituée par l'ancien lit du Roodebeek.

La commission de concertation souhaite que la commune se concerte, sans tarder, avec le demandeur pour permettre un achèvement correct afin d'éviter le mur mitoyen aveugle. »;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Vu les règlements communaux d'urbanisme;

Considérant l'avis favorable du Collège des Bourgmestre et Echevins du 10/11/2011 libellé comme suit:

« Vu l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation du 04/10/2011 :

Considérant que la demande vise à démolir les locaux encore existants sur le site, à abattre 36 arbres et à construire un immeuble de gabarit R+5 comprenant 33 appartements et 35 emplacements en sous-sol ;

Considérant que le projet a été revu à la baisse suite aux avis défavorables émis sur une première demande comprenant 41 appartements, 41 emplacements de parking et 3 commerces ;

Considérant que la présente demande respecte les prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de gabarit et d'implantation ;

Considérant en effet que le gabarit proposé s'aligne sur celui de l'immeuble existant à gauche ;

Considérant que les appartements du rez-de-chaussée bénéficient d'un jardin privatif ;

Considérant que la demande présente une dérogation aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en ce qui concerne le matériau proposé, à savoir différentes couleurs de crépis (blanc cassé, gris et rouge) ;

Considérant que ce type de parachèvement correspond à l'architecture proposée ;

Considérant qu'une bande de terrain constituée par l'ancien lit du Roodebeek se situe dans la zone classée de la ferme et doit dès lors être exclue de la présente demande ;

Considérant que la zone de parking public ne fait pas l'objet de la présente demande ;

Considérant dès lors que les plans devront être corrigés en conséquence ;

Considérant qu'au niveau de la toiture, la demande prévoit de placer des panneaux solaires et d'aménager une toiture verte ;

Considérant qu'il est difficile de combiner les deux sur la même toiture ;

Considérant dès lors que les plans devront également être corrigés en conséquence ;

Considérant qu'en réponse au souhait de la Commission Royale des Monuments et des Sites quant la possibilité de permettre un achèvement correct du projet afin d'éviter le mur mitoyen aveugle, une concertation entre la commune et le demandeur est en cours ;

Considérant que si un accord devait se conclure, une demande de permis d'urbanisme complémentaire devrait être introduite ;

Considérant néanmoins que la proposition de végétaliser ce mur mitoyen aveugle est maintenue dans la présente demande ;

Considérant qu'il y a donc lieu d'en préciser la mise en œuvre ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale;

Considérant qu'en application de l'article 155 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, le Collège des Bourgmestre et Echevins peut solliciter auprès du fonctionnaire délégué de la Région, la dérogation aux prescriptions des plans particuliers d'affectation du sol ou des permis de lotir ou des règlements d'urbanisme ou des règlements sur les bâtisses;

DECIDE :

1/ d'émettre un avis favorable sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur GOTTSCALK Gaëtan pour la SA THOMAS & PIRON située à La Besace 14 à 6852 Our Paliseul, tendant à démolir les locaux existants, à abattre 36 arbres et à construire un immeuble d'appartements (33 logements - 35 emplacements de parking) sur le terrain situé rue Vervioesem 150 à condition :

- de préciser l'intervention en toiture (panneaux photovoltaïques ou toiture verte),
- de préciser la mise en œuvre du mur végétal,
- de joindre un plan paysager détaillé de l'aménagement des abords tenant compte des particularités du terrain,
- d'exclure du projet la bande de parcelle constituée par l'ancien lit du Roodebeek,
- de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

2/ vu l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation du 04/10/2011, de solliciter, auprès de Monsieur le fonctionnaire délégué, la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en ce qui concerne le parachèvement de l'immeuble (différentes teintes de crépis), conformément à l'article 155 du code bruxellois de l'aménagement du territoire. »;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué en date du 06/01/2012 est libellé comme suit :

« Considérant que le bien se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que la demande vise à démolir les bâtiments existants, à abattre 36 arbres et à construire un immeuble comptant 33 logements et 35 emplacements de parking ;

Considérant que la demande se situe également dans le périmètre de l'ancienne ferme « Hof ter Cauwerschueren » classée comme monument et ses abords comme site par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/03/2005 ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/06/2011 au 04/07/2011 et qui a donné lieu à 9 lettres de remarques et observations concernant principalement :

- des demandes de précisions concernant le bassin d'orage et la citerne d'eau ;
- la densité trop importante de logements ;
- la volonté de réduire l'impact massif du projet ;
- le respect de la norme de 60 cm de terre arable sur le parking ;
- le traitement du jardin proche de la zone classée ;

- l'inquiétude de voir disparaître une partie de la zone verte dans la vallée de Roodebeek.

Considérant l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation du 04/10/2011 ;

Considérant qu'une première demande de construction de 41 logements, 41 emplacements de parking et 3 commerces au rez-de-chaussée a finalement été retirée suite aux avis défavorables de la commission de concertation, du Collège des Bourgmestre et Echevins et du fonctionnaire délégué ;

Considérant que le programme prévoyait des appartements non traversant qui impliquaient l'aménagement d'un accès en béton pour les pompiers vers l'arrière de la parcelle ;

Considérant que le nouveau projet a été revu à la baisse tant au niveau du nombre d'emplacements de parking que de logements, que les commerces ont été supprimés et que tous les appartements sont traversants ;

Considérant que le projet est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant en effet que le gabarit proposé s'aligne sur celui de l'immeuble existant à gauche ;

Considérant que les appartements du rez-de-chaussée bénéficient d'un jardin privatif ;

Considérant que la demande présente une dérogation aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en ce qui concerne le matériau proposé, à savoir différentes couleurs de crépis (blanc cassé, gris et rouge) ;

Considérant que la dérogation se justifie en ce que ce type de parachèvement correspond à l'architecture proposée ;

Considérant que les modifications apportées par rapport à la précédente demande ont amélioré le projet dans son ensemble ;

Considérant qu'un mur végétal est proposé pour le traitement du mur aveugle ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser la mise en œuvre de ce mur végétal ;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites émis en séance du 02/03/2011 ;

Considérant qu'au niveau de la toiture, la demande prévoit de placer des panneaux solaires et d'aménager une toiture verte ;

Considérant qu'il est difficile de combiner les deux sur la même toiture ;

Considérant dès lors que les plans devront être corrigés en conséquence ;

Considérant que vu la situation du projet dans la zone de protection du site classé, il y a lieu de joindre un plan paysager détaillé de l'aménagement des abords tenant compte des particularités du terrain ;

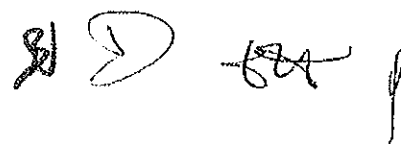
Considérant que l'arbre n°33 sur le plan d'implantation ne peut être maintenu puisqu'il se situe dans l'emprise du niveau du sous-sol ;

Considérant que le plan paysager devra être adapté et devra proposer de nouvelles plantations ;

Considérant qu'une bande de terrain constituée par l'ancien lit du Roodebeek se situe dans la zone classée de la ferme et doit dès lors être exclue de la présente demande ;

Considérant que la zone de parking public ne fait pas l'objet de la présente demande ;

Considérant que le projet propose un immeuble passif avec isolation renforcée, triples vitrages et ventilation doubles flux s'intégrant avec son environnement urbain ;



**Avis FAVORABLE à condition de :**

- préciser l'intervention en toiture (panneaux photovoltaïques ou toiture verte) ;
- joindre un plan paysager détaillé de l'aménagement des abords tenant compte des particularités du terrain et proposant de nouvelles plantations ;
- exclure du projet la bande de parcelle constituée par l'ancien lit du Roodebeek ;
- préciser la mise en œuvre du mur végétal ;
- se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les plans modifiés doivent être soumis à l'approbation du Collège avant délivrance du permis par celui-ci, dont un exemplaire doit être joint au permis d'urbanisme.

La dérogation au règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne le parachèvement de l'immeuble (différentes teintes de crépis) est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

Références du dossier : 18/AFD/401481. »;

Considérant l'avis favorable conditionnel du fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale ;

~~Attendu que le fonctionnaire délégué n'a pas émis son avis conforme dans le délai prescrit, que cet avis est réputé favorable à l'exclusion des dérogations;~~

Considérant que des plans complémentaires ont été ajoutés au dossier en date du 19/09/2012;

Considérant que ces compléments répondent aux conditions émises par le fonctionnaire délégué;

Considérant en effet que concernant l'intervention en toiture, il n'est plus prévu d'installer des panneaux photovoltaïques mais d'aménager une toiture verte sur l'ensemble de la surface;

Considérant qu'un plan paysager et une étude élaborée par un bureau paysagiste sont joints; que le projet d'aménagement paysager propose de conserver le caractère vert et naturel du site afin de renforcer le maillage vert à cet endroit; que deux aires de repos sont prévues dont une en forme de poisson qui rappelle le caractère humide de l'endroit; que les espèces choisies restent dans une palette régionale pour plus de sobriété;

Considérant que la bande de parcelle constituée par l'ancien lit du Roodebeek est exclue de la présente demande; que certaines contraintes sont intégrées au cahier des charges édité à l'occasion de l'aménagement des abords;

Considérant qu'au niveau de la zone protégée, le passage d'engins, la création de pistes de chantier ou le stockage des matériaux y sont totalement interdits; que l'entreprise est chargée en début de chantier d'installer une clôture nécessaire; que les installations indispensables au chantier (roulottes, dépôt de matériel, de matériaux,...) seront disposées en dehors de cette zone protégée;

Considérant qu'au niveau du chantier en général, aucun déchet ne sera brûlé sur place ni enfoui ou jeté dans les abords du chantier ou dans les propriétés voisines;

Considérant que 38 arbres du site sont maintenus sur le site (voir plans joints); que ceux qui se trouvent proches du chantier et des chemins à créer devront être protégés au moyen de planches et élagués soigneusement sous le contrôle de l'architecte paysagiste;

Considérant qu'au niveau des pelouses et des prairies fleuries, les surfaces des abords (zones utilisées) seront préparées et semées d'un mélange de gazon de composition classique pour une zone ombrée et subiront une tonte classique; que les zones de prairies

fleuries (zones non-utilisées) quant à elles subiront 4 fauches par an – avec évacuation- afin de favoriser la biodiversité;

Considérant qu'au niveau des plantations, les arbustes seront d'espèces indigènes dont le choix est justifié par une bonne résistance aux insectes ravageurs et autres agents pathogènes et par une adaptation aux rigueurs du climat;

Considérant que ces plantations ne nécessitent pas d'équipement de protection hivernale et qu'elles permettent à la faune de se nourrir et de s'abriter ce qui implique une plus grande biodiversité;

Considérant que l'entretien y sera réduit de manière à ce que les plantes se répandent rapidement pour prendre toute la place;

Considérant enfin que concernant la mise en oeuvre du mur végétal, il est prévu de planter au pied du mur, une série de plantes grimpantes du type vigne vierge, qui recouvrira à terme l'ensemble du mur mitoyen en attente;

#### ARRETE :

Article 1<sup>er</sup>. Le permis relatif à un bien situé rue Vervloesem 150 est délivré à Monsieur GOTTSCHALK Gaëtan pour la SA THOMAS & PIRON située La Besace 14, à 6852 Our Paliseul, tendant à démolir les locaux existants, à abattre 36 arbres et à construire un immeuble d'appartements (33 logements - 35 emplacements de parking) sur le terrain, pour les motifs repris ci-dessus et à condition de se conformer à l'avis du 04/02/2011 du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

Article 2. Le titulaire du permis devra :

1° respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué;

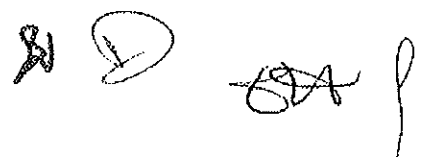
2° respecter les conditions suivantes imposées par le Collège des Bourgmestre et Echevins:  
Le placement éventuel d'une grue tour sur le domaine public, devra préalablement faire l'objet d'une autorisation écrite délivrée par Monsieur le Bourgmestre et par, s'il échet, la Région (ordonnance du 16/07/1998), et devra respecter les conditions prévues par l'article 5.17 du Règlement Communal de Police ;

3° Pour l'évacuation de ses eaux, tout immeuble doit, sauf dérogation exceptionnelle, disposer d'un raccordement particulier à l'égout public.  
La responsabilité du raccordement incombe à Hydrobru pour la partie placée dans le domaine public jusqu'à la limite extérieure de la propriété privée. Elle incombe au propriétaire du terrain pour la partie située au-delà de cette limite.  
Hydrobru détermine les dispositions à prendre ainsi que les prescriptions à respecter pour l'installation du raccordement et en particulier le choix du système (séparatif ou unitaire), de son emplacement, de sa section et de son raccord à l'égout.  
L'établissement du raccordement à l'égout public est assuré par Hydrobru.  
Les frais d'établissement du raccordement incombent au demandeur.  
Adresse de Hydrobru : boulevard de l'Impératrice, 17-19 – 1000 Bruxelles – Tel : 02/518.83.44 – Fax : 02/518.85.45.

4° respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté ;

Article 3. ~~(A n'utiliser que dans les cas définis à l'article 102 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, entré en vigueur le 05/06/2004). Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du-~~

Article 4. Notification du présent arrêté est faite le même jour au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.



Article 5. Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Echevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

Article 6. Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires. (Par exemple : l'Ordonnance du 05/06/1997 relative aux permis d'environnement)

Article 7. La commune de Woluwe-Saint-Lambert octroie une prime (500 EUR maximum) à l'installation de capteurs solaires destinés à la production d'eau chaude sanitaire.  
Renseignements et conditions : Service Environnement : 02/761 28 15.

Le 11/10/2012

Le Secrétaire communal,  
(s.) Patrick LAMBERT

Par le Collège,

Le Bourgmestre,  
(s.) Olivier MAINGAIN



Notification au fonctionnaire délégué de l'Administration l'Aménagement du Territoire et du Logement du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le 23 OCT. 2012

Le Secrétaire communal,

  
Patrick LAMBERT

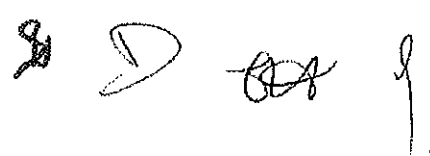
Par délégalion,  
L'Echevin de l'Urbanisme et de l'Environnement,

  
Daniel FRANKIGNOUL

## Annexe 1 au permis d'urbanisme.

### Indications particulières à respecter pour la mise en oeuvre du permis d'urbanisme.

- respecter les prescriptions du règlement communal sur les bâtisses et du règlement général de police;
- payer à la recette communale, à titre de garantie, avant le commencement des travaux, une somme approximative égale au montant de la taxe sur les constructions et reconstructions, qui sera définitivement fixée lors de la mise sous toit du bâtiment;
- demander à l'administration communale, avant le début des travaux, de fixer sur place l'alignement, l'implantation et les niveaux de la construction et du trottoir;
- se conformer, si le bien est situé le long d'une route de l'état, aux règlements et avis de l'Administration des Routes du Ministère des Travaux Publics et aux indications nécessaires à demander sur place au conducteur des Ponts et Chaussées;
- demander à l'administration communale, une autorisation spéciale pour raccorder les égouts de l'immeuble au collecteur public, avant l'exécution de ces travaux;
- prendre contact, avec la société distributrice d'électricité en vue de prévoir éventuellement un local jugé convenable par elle pour permettre l'installation du poste de transformation nécessaire au raccordement des immeubles où la puissance totale à installer dépasse 15 KVA (immeubles de plus de cinq appartements notamment);
- prendre contact, avec la société SIBELGA en vue de l'installation des compteurs d'électricité et/ou gaz dans un immeuble collectif (logement et/ou bureaux) : Services Offres – Quai des Usines 16 à 1000 Bruxelles ([offres-offertes@sibelga.be](mailto:offres-offertes@sibelga.be)) Téléphone : 02/549.41.00 ;
- de faire daller le trottoir sur la voie publique, conformément aux prescriptions du règlement en la matière, et avec des matériaux neufs;
- le trottoir doit être établi selon le plan qui relie les trottoirs des immeubles voisins et présenter une pente longitudinale régulière ainsi qu'une pente transversale de 3cm par mètre. N.B. Il ne sera pas toléré de changements de pente longitudinale du trottoir au niveau des futures entrées de garages. S'il y a lieu de rattraper la différence de niveau entre le trottoir et la dalle de garage, cela doit se faire au niveau du seuil d'entrée (domaine privé) ;
- obtenir toutes les autorisations éventuellement exigées par les dispositions légales sur les établissements dangereux, insalubres et incommodes, avant d'entamer les travaux;
- Un état des lieux de l'espace public occupé et de ses alentours directs doit être établi, aussi bien avant qu'après les travaux, de façon contradictoire et ce aux frais du maître d'ouvrage et en présence d'un délégué de la Commune (Service Aménagement Urbain -Tel : 02/761.28.10) ;
- Pour toute occupation du domaine public, lors l'accomplissement des travaux, le maître d'ouvrage, doit prendre contact avec le service de l'Aménagement Urbain – Tel : 02/774.35.12 au moins 30 jours ouvrables avant la date de début des travaux ;
- obtenir éventuellement les autorisations requises pour le placement d'enseignes;
- prévenir par écrit le Commissaire de Police, endéans les 48 heures, du commencement des travaux (avenue Charles Thielemans, 93 à 1150 Bruxelles – 02/788.92.00) ;
- satisfaire aux dispositions de l'Arrêté ministériel du 20/04/2007 (entrée en vigueur le 01/01/2008) concernant le placement de boîtes aux lettres;
- les mesures de protection contre l'incendie fixées par le Service d'incendie de la Région de Bruxelles-capitale dans son rapport du 04/02/2011, réf.: A.2009.1051/3/APM/dm, doivent être strictement réalisées;



- une attestation du susdit service d'incendie certifiant que toutes les mesures prescrites ont été réalisées doit être fournie à l'administration communale avant l'occupation de l'immeuble;
- les descentes des eaux pluviales et les décharges des eaux usées doivent être raccordées à des syphons coupe-air extérieurs, ou intérieurs, hermétiques et ventilés, avant de se déverser dans les chambres de visite;
- tout embranchement ou changement de direction est pourvu d'un regard de visite suffisamment spacieux pour permettre le curage aisé, ces regards de visite doivent être placés exclusivement dans les dégagements, les couloirs, les cours basses, les cours et locaux non habitables;
- toutes les précautions et ouvrages requis doivent être réalisés pour soutenir les terres du jardin vis-à-vis de la propriété voisine;
- aucun appareil fonctionnant au gaz ne peut être utilisé dans les salles de bains et douches dépourvues de cheminée d'évacuation des gaz brûlés;
- Se conformer à l'article 16 du Règlement Régional d'Urbanisme – Collecte des eaux pluviales : Les eaux pluviales, de ruissellement issues de toutes les surfaces imperméables sont récoltées et conduites vers une citerne, un terrain d'épandage ou à défaut, vers le réseau d'égouts public.

Dans le cas d'une nouvelle construction, la pose d'une citerne est imposée afin notamment d'éviter une surcharge du réseau d'égouts. Cette citerne a les dimensions minimales de 33 litres par m<sup>2</sup> de surface de toitures en projection horizontale.

- prévoir le raccordement de l'immeuble au réseau de télédistribution et de contacter Wolu-TV, avenue Georges-Henri 399 en c/c. Tél. 02/736.77.89 et ce dès que l'électricien a été désigné et surtout avant la pose des tubes;
- le demandeur doit prévoir de commun accord avec une société de télécommunications, le raccordement de son immeuble au réseau téléphonique ou l'équipement du lotissement ou du zoning en câbles de télécommunications.

#### **Règlement Général de Police - Article 5.17.(Placement d'une grue-tour)**

Sans préjudice des prescriptions des articles 267 à 283bis du Règlement Général pour la Protection du Travail, il est exigé :

- qu'avant toute mise en service d'une grue-tour et chaque fois que ledit règlement général exige l'établissement d'un procès-verbal de vérification, une photocopie de cette pièce – rédigée par un organisme agréé – soit envoyée au Collège des Bourgmestre et Echevins, dans un délai maximum des trois semaines après le montage ou le remontage ;
- que toute utilisation de grues-tours soit subordonnée à la production d'un plan du chantier, en deux exemplaires, avec toutes les indications utiles et les caractéristiques de l'engin, y compris encombrement et le rayon de giration de la flèche ;
- que les grues-tours soient solidement fixées au sol, de façon à éviter leur renversement. Quant aux grues-tours montées sur rails, elles seront de plus fixées à ces derniers et leur chemin de roulement sera maintenu fermement au sol de manière à éviter son arrachement ;
- qu'au fur et à mesure de l'élévation du bâtiment, la grue-tour soit, ou bien comprise dans la construction, ou bien solidement amarrée en plusieurs endroits ;
- que les utilisateurs soient tenus de prendre toutes les dispositions adéquates pour que, lorsque la grue-tour se trouve placée dans la position girouette, elle ne puisse avoir des mouvements désordonnés ;
- que, lorsque les matériaux transportés sont pulvérulents, liquides ou susceptibles de s'épandre, ils soient enfermés dans des « containers » de façon à ce que rien ne puisse

tomber sur la voie publique ou dans les propriétés privées. Ces manipulations se feront à l'intérieur de l'enclos formé par des palissades. Celles-ci devront au besoin, sur injonction d'un agent de l'autorité, être enlevées à chaque fermeture journalière du chantier ;

- qu'une liste comportant les noms, et numéros de téléphone de l'entrepreneur de l'ingénieur ou du technicien qualifié ainsi que d'un membre du personnel grutier pouvant être atteints rapidement, de jour comme de nuit et en tous temps, soit déposée, avant l'emploi de la grue-tour, au commissariat de police du quartier. Une copie en sera affichée à l'extérieur du bureau du chantiers ;
- que l'entrepreneur soit couvert en responsabilité civile pour les accidents causés aux tiers par l'emploi des grues-tours, tant sur le chantier qu'à l'extérieur de celui-ci. La preuve à ce sujet sera jointe à la demande d'autorisation.



R

GA f

## **- Dispositions légales et réglementaires**

- Code bruxellois de l'aménagement du territoire : Voir documents en annexe.

- Arrêté du gouvernement du 16/03/1995 de la Région de Bruxelles-Capitale relatif au recyclage obligatoire de certains déchets de construction ou de démolition.

Vu l'ordonnance du 07/03/1991 relative à la prévention et à la gestion des déchets, notamment les articles 4, § 1, 2°; 10 et 13, alinéa 1<sup>er</sup>, 2°;

Considérant les principes de proximité et d'auto-suffisance dont la mise en oeuvre par les dispositions des §§ 1 et 2 de l'article 5 de la directive 75/442/CEE relative aux déchets, modifiée par la directive 91/156/CEE requiert l'établissement d'un réseau intégré et adéquat d'installations;

Considérant que le plan relatif à la prévention et à la gestion des déchets, approuvé par l'arrêté du 02/07/1992, prévoit un objectif de 70 % de recyclage des déchets de construction et de démolition;

Vu l'avis du Conseil de l'Environnement pour la Région de Bruxelles-Capitale;

Vu l'avis du Conseil d'Etat;

Arrêté:

Article 1<sup>er</sup>.

Au sens du présent arrêté, on entend par :

1° déchets de construction ou de démolition : déchets provenant de la construction, de la rénovation ou de la démolition de bâtiments, d'ouvrages d'art, de routes ou d'autres installations;

2° débris : la fraction pierreuse et sableuse des déchets de construction ou de démolition;

3° recyclages : la transformation des débris en vue de leur utilisation comme matières premières secondaires;

Article 2.

Tout entrepreneur chargé par le maître de l'ouvrage d'exécuter des travaux engendrant des débris est tenu d'assurer ou de faire assurer le recyclage de ceux-ci.

Il est exempté de cette obligation s'il établit qu'il n'existe pas d'installation de recyclage susceptible d'accueillir les débris dans un rayon de soixante kilomètres autour du lieu d'exécution des travaux.

**Modification du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT)**

**Entrée en vigueur : 1<sup>er</sup> janvier 2010**

**Disposition transitoire** (article 120 de l'ordonnance du 14 mai 2009 modifiant l'ordonnance du 13 mai 2004 portant ratification du Code bruxellois de l'aménagement du territoire) :

« Les demandes de permis ou de certificat et les recours dont la date de dépôt ou d'envoi est antérieure à la date d'entrée en vigueur de la présente ordonnance poursuivent leur instruction selon les dispositions procédurales en vigueur à cette date.

*Toutefois, les recours introduits après l'entrée en vigueur de l'ordonnance contre une décision de l'autorité délivrante rendue avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance, sont traités conformément aux dispositions en vigueur au jour où la décision de l'autorité délivrante a été rendue.*

*Pour l'application de la présente disposition, les articles 126/1, 164/1 et 173/1 du Code, tels qu'insérés par la présente ordonnance, sont considérés comme des règles de fond d'application immédiate, y compris au bénéfice des requérants devant le Collège d'urbanisme dans le cadre de la procédure applicable avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance. »*

**CoBAT :**

**Exécution du permis**

**Article 157 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire**

Le permis délivré en application de l'article 153 est exécutoire si, dans les vingt jours à compter de sa notification, le fonctionnaire délégué n'a notifié au demandeur une décision motivée suspendant le permis.

Le délai visé à l'alinéa 1<sup>er</sup> prend cours à compter de la date de la levée de la suspension visée à l'article 101 §3.

Le permis doit reproduire le texte de l'alinéa premier.

Le permis délivré en application de l'article 155 est exécutoire si, dans les trente jours à compter de sa notification, le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision motivée suspendant le permis.

Le délai visé à l'alinéa 1<sup>er</sup> prend cours à compter de la date de la levée de la suspension visée à l'article 101 §3.

Le permis doit reproduire le texte de l'alinéa premier.

**Suspension et annulation**

**Article 160 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire**

Dans le cas visé à l'article 153, § 1<sup>er</sup>, alinéa 3, le fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière et son avis respecté.

Dans le cas visé à l'article 153, § 1<sup>er</sup>, alinéa 4, le fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière.

Dans tous les cas, le fonctionnaire délégué vérifie en outre, le cas échéant, si les conditions de l'arrêté du Gouvernement de refus d'ouverture de procédure de classement portant sur le bien qui fait l'objet du permis ont été respectées.

Dans la négative, il suspend la décision du collège des bourgmestre et échevins et le notifie à celui-ci, au demandeur ainsi qu'à l'Administration, dans les vingt jours qui suivent la réception du permis.

L'Administration transmet une copie de la décision du fonctionnaire délégué au Collège d'urbanisme dans les cinq jours de sa réception.

**Article 161 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire**

§ 1<sup>er</sup>. Dans le cas visé à l'article 155, une expédition du permis est transmise avec le dossier au fonctionnaire délégué, qui vérifie si le permis est conforme au plan particulier d'affectation du sol ou au permis de lotir.

Le Gouvernement détermine les documents que le collège des bourgmestre et échevins joint à l'expédition de la décision délivrant le permis qu'il notifie au fonctionnaire délégué.

Le fonctionnaire délégué vérifie en outre la conformité du permis à la réglementation en vigueur et, le cas échéant, aux conditions de l'arrêté du Gouvernement de refus d'ouverture de procédure de classement portant sur le bien qui fait l'objet du permis.

L'Administration transmet une copie de la décision du fonctionnaire délégué au Collège d'urbanisme dans les cinq jours de sa réception.

En cas de non-conformité, le fonctionnaire délégué suspend la décision du collège des bourgmestre et échevins et le notifie à celui-ci, au demandeur ainsi qu'à l'Administration, dans les trente jours qui suivent la réception du permis.

§ 2. Le fonctionnaire délégué suspend le permis qui, bien qu'il soit fondé sur un plan particulier d'affectation du sol ou un permis de lotir non périmé, est non conforme aux prescriptions d'un projet de plan régional d'affectation du sol entré en vigueur.

Le fonctionnaire délégué peut également suspendre le permis lorsqu'il estime que les travaux prévus dans ce permis ou dans le dossier annexé sont de nature à compromettre le bon aménagement des lieux, dès que le Gouvernement a décidé la modification du plan particulier d'affectation du sol ou l'établissement d'un plan particulier d'affectation du sol ayant pour effet de modifier ou d'annuler le permis de lotir.

**Article 162 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire**

Dans les soixante jours de la notification de la suspension visée aux articles 160 et 161, le Gouvernement, sur avis du Collège d'urbanisme, annule le permis s'il y a lieu et notifie sa décision simultanément au collège des bourgmestre et échevins et au demandeur.

Le collège des bourgmestre et échevins ou son délégué et le titulaire du permis ou son conseil, sont, à leur demande, entendus par le Collège d'urbanisme. La demande d'audition est adressée à l'Administration. Lorsqu'une partie demande à être entendue, l'autre partie et le fonctionnaire délégué sont invités à comparaitre. A cette fin, l'Administration adresse aux parties et au Collège d'urbanisme une invitation à se présenter à l'audition devant le Collège d'urbanisme qui renseigne la date et le lieu de celle-ci. L'Administration et le Gouvernement ou la personne qu'il délègue peuvent assister à l'audition devant le Collège d'urbanisme. Dans ce cas, le délai est prolongé de quinze jours.

A défaut de la notification de l'annulation dans les délais précités, la suspension est levée.

Le permis reproduit le texte des articles 160 et 161, et les alinéas premier et deuxième du présent article.

Le Gouvernement détermine les modalités d'exécution du présent article.

**Péremption et prorogation**

**Article 101 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire**

§ 1<sup>er</sup>. Le permis est périmé si, dans les deux années de sa délivrance, le bénéficiaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans les cas visés à l'article 98, § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup> et 4<sup>o</sup>, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros œuvre ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en œuvre les charges imposées en application de l'article 100.

L'interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne également la péremption du permis.

Le délai de péremption est suspendu de plein droit durant tout le temps de la procédure, de l'introduction de la requête à la notification de la

décision finale, lorsqu'un recours en annulation a été introduit à l'encontre du permis devant le Conseil d'Etat. Si le bénéficiaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie au procès, l'autorité qui a délivré le permis notifie au bénéficiaire la fin de période de suspension du délai de péremption.

La péremption du permis s'opère de plein droit.

§ 2. Toutefois, à la demande du bénéficiaire, le délai de deux ans visé au paragraphe 1er peut être prorogé pour une période d'un an.

La prorogation peut également être reconduite annuellement, chaque fois que le demandeur justifie qu'il n'a pu mettre en œuvre son permis par cas de force majeure.

La prorogation ou la reconduction est accordée par le collège des bourgmestre et échevins lorsque le permis a été délivré par ce dernier. Dans les autres cas, en ce compris celui visé à l'article 167, la prorogation ou la reconduction est accordée par le fonctionnaire délégué.

A défaut de décision de l'autorité compétente au terme du délai de deux ans, la prorogation ou la reconduction est réputée accordée.

La décision de refus de prorogation ou la reconduction du permis ne peut faire l'objet des recours visés aux articles 165, 169, 180 et 184.

§ 3. En cas de projet mixte au sens de l'article 124, § 2, le permis d'urbanisme est suspendu tant qu'un permis d'environnement définitif n'a pas été obtenu.

Le refus définitif de permis d'environnement emporte caducité de plein droit du permis d'urbanisme.

Pour l'application du présent Code, une décision est définitive lorsque tous les recours administratifs ouverts contre cette décision par le présent Code ou par l'ordonnance relative aux permis d'environnement, ou les délais pour les intenter sont épuisés.

Le délai de péremption visé au § 1er ne commence à courir qu'à partir de la délivrance du permis d'environnement au titulaire du permis d'urbanisme.

§ 4. Au cas où des actes ou travaux de dépollution du sol doivent être exécutés avant la mise en œuvre d'un permis d'urbanisme, celui-ci est suspendu de plein droit jusqu'à la constatation par l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement de la bonne exécution de ces actes ou travaux préalables.

§ 5. Dans tous les cas où en application du présent Code, le permis d'urbanisme est suspendu, le délai de péremption est lui-même suspendu et ce, pour toute la durée de suspension du permis.

*Article 3 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la péremption et à la prorogation des permis d'urbanisme.*

La demande de prorogation est adressée, par envoi recommandé à la poste, au collège des bourgmestre et échevins qui a délivré le permis ou au fonctionnaire délégué lorsque le permis a été délivré par une autre autorité que le collège des bourgmestre et échevins.

## Publicité

*Article 194/2 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire*

Un avis indiquant que le permis a été délivré doit être affiché sur le terrain par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit, dans les autres cas, dès les préparatifs de l'acte ou des actes et tout au long de l'accomplissement de ceux-ci.

Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou par le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 30, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

Le titulaire du permis doit avertir par lettre recommandée le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes autorisés ainsi que de l'affichage visé à l'alinéa 1er, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux.

Le Gouvernement détermine les modalités d'exécution du présent article.

## Modification du permis d'urbanisme

*Article 102/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire*

Le titulaire d'un permis d'urbanisme peut solliciter la modification de ce permis aux conditions suivantes :

- 1° les modifications demandées ne peuvent pas porter sur des travaux déjà réalisés;
- 2° la modification ne porte que sur les droits issus du permis qui n'ont pas encore été mis en œuvre;
- 3° tous les recours administratifs ouverts à son encontre par le présent Code ou les délais pour les intenter sont épuisés.

§ 2. Les dispositions du chapitre 1er et III du présent titre sont applicables à la demande de modification du permis d'urbanisme.

§ 3. Lorsqu'elle accorde la modification du permis, l'autorité ne peut porter atteinte aux éléments du permis d'urbanisme qui ne sont pas modifiés par la demande.

§ 4. L'introduction d'une demande de modification n'emporte pas renonciation au bénéfice du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.

La modification du permis d'urbanisme n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.

§ 5. Le Gouvernement arrête la composition obligatoire du dossier de modification du permis d'urbanisme.

## Recours au Gouvernement

*Article 169 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire*

Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins ou du fonctionnaire délégué ou, en cas d'absence de décision du fonctionnaire délégué, dans les trente jours à compter de l'expiration du délai visé à l'article 164, alinéa 5.

Ce recours est envoyé, par lettre recommandée à la poste, au Collège d'urbanisme qui en adresse copie au collège des bourgmestre et échevins et au Gouvernement dans les cinq jours de sa réception.

*Article 170 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire*

Dans les trente jours de sa notification, le collège des bourgmestre et échevins peut introduire un recours au Gouvernement contre le permis délivré par le fonctionnaire délégué sur la base de l'article 164, lorsque cette décision consacre une dérogation visée à l'article 155, § 2, alinéa 1er en l'absence de proposition motivée du collège.

Ce recours, de même que le délai pour le former, est suspensif. Il est adressé, en même temps, par lettre recommandée au Collège d'urbanisme, au demandeur et au fonctionnaire délégué.

*Article 171 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire*

§ 1er. Le Collège d'urbanisme remet son avis au Gouvernement dans les soixante jours de l'envoi du recours.

Le Collège en adresse simultanément copie aux parties.

A défaut d'avis émis dans ce délai, la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis émis hors délai.

§ 2. Le délai visé au paragraphe 1er est prolongé :

1° de trente jours lorsque l'instruction du dossier nécessite que la demande soit soumise aux mesures particulières de publicité ou à l'avis d'administrations ou d'instances;

2° de soixante jours lorsque l'instruction du dossier nécessite que la demande soit soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis d'administrations ou d'instances;

Dans les hypothèses visées à l'alinéa 1er, 1° et 2°, le Collège d'urbanisme informe les parties et le Gouvernement des mesures sollicitées et de la durée de la prolongation des délais.

§ 3. A leur demande, le Collège d'urbanisme procède à l'audition des parties.

La demande d'audition est formulée dans le recours ou, lorsqu'elle est formée par l'autorité qui a délivré l'acte attaqué, dans les cinq jours de la réception de la copie du recours.

Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont également invitées à comparaître.

Dans ce cas, le délai visé au paragraphe 1er est prolongé de quinze jours.

Le Gouvernement ou son représentant peut assister à l'audition.

§ 4. Le Gouvernement peut arrêter les modalités et délais d'échange des arguments écrits des parties.

*Article 172 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire*

Le Gouvernement notifie sa décision aux parties dans les trente jours de l'envoi de l'avis du Collège d'urbanisme ou, à défaut d'avis, de l'expiration du délai d'avis.

*Article 173 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire*

A défaut de notification de la décision dans le délai prévu à l'article 172, chacune des parties peut, par lettre recommandée, adresser un rappel au Gouvernement.

Lorsque le collège des bourgmestre et échevins ou le fonctionnaire délégué mettent le Gouvernement en demeure, ils en adressent simultanément copie au demandeur en permis. A défaut, la lettre de rappel ne porte pas d'effets.

Si, à l'expiration d'un nouveau délai de trente jours à compter de l'envoi du rappel, le Gouvernement n'a pas envoyé sa décision aux parties, l'avis du Collège d'urbanisme tient lieu de décision. A défaut d'avis du Collège d'urbanisme, la décision qui a fait l'objet du recours est confirmée. Dans le cas visé à l'article 164, alinéa 5, le permis est réputé refusé.

*Article 173/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire*

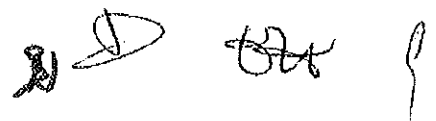
Préalablement à la décision du Gouvernement, le demandeur peut produire des plans modificatifs ainsi que, le cas échéant, un complément au rapport d'incidence, lorsque ces plans modificatifs n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou lorsqu'ils visent à supprimer les dérogations visées aux articles 153, § 2, et 155, § 2 qui impliquaient le projet initial. Le permis est délivré sans que le projet modifié ne soit soumis aux actes d'instruction déjà réalisés.

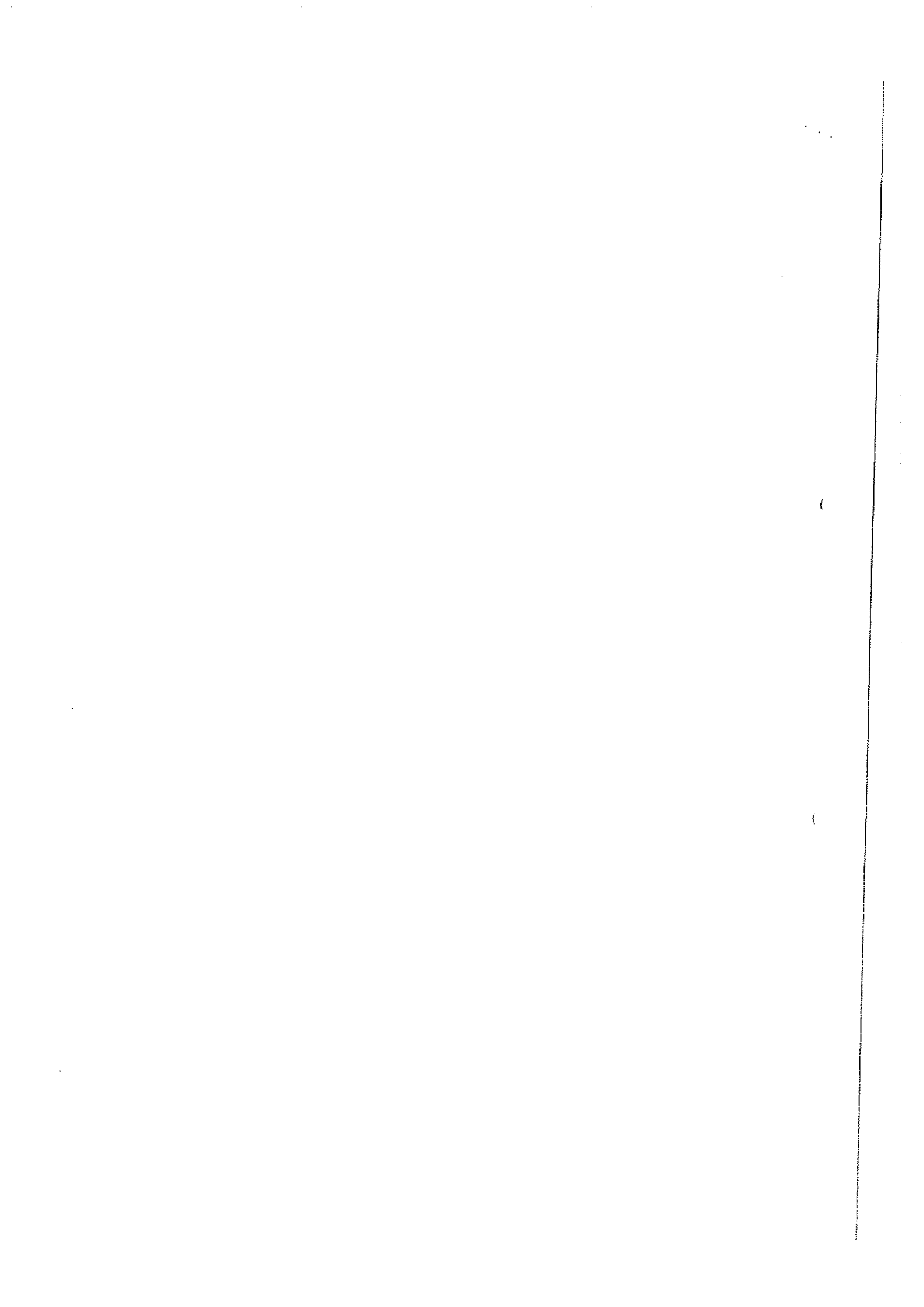
*Article 174 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire*

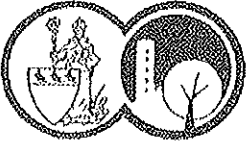
Le Gouvernement peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis.

Il peut également consentir les dérogations visées à l'article 153, § 2, et celles qui sont visées à l'article 155, § 2, sans devoir, dans le second cas, être saisi d'une proposition en ce sens du collège des bourgmestre et échevins.

Les décisions du Gouvernement sont motivées. Les décisions du Gouvernement sont spécialement motivées si elles s'écartent de l'avis émis par le Collège d'urbanisme.







Commune de  
**WOLUWE-SAINT-LAMBERT**

Avenue Paul Hymans 2  
1200 Bruxelles  
Tél : 02.761.27.11  
Fax : 02.772.25.67  
www.woluwe1200.be  
info.com@woluwe1200.be

SA THOMAS ET PIRON  
Monsieur HARMEL Nicolas  
Rue du Fort d'Andoy, 5  
5100 Wierde (Namur)

Votre lettre du	Vos réf.	Votre correspondant : Véronique Langouche	Nos réf. 20414	☎ (02) 761 28.14 ☎ (02) 761 29.20
-----------------	----------	--	-------------------	--------------------------------------

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**  
**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT**

**FORMULAIRE 001**

Annexe : 37 plans

(PU.01 à PU.15 et PU.17 à PU.19 + PU.23 + PU.25 + PU.29 + PU.32 datés du 22/03/2013 - PU.16 indice A daté du 27/08/2013 - PU.20 à PU.22 + PU.24 + PU.26 à PU.28 + PU.30 + PU.31 indice A datés du 28/01/2014 – plan terrier d'aménagement paysager daté du 06/02/2014 + 4 plans format A3 reprenant l'alignement, le profil mitoyen coupe BB' complémentaire au plan PU.29 et le schéma sanitaire des parties 1 et 2)

**PERMIS D'URBANISME**

**LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,**

Vu la demande introduite par Monsieur HARMEL Nicolas pour la SA THOMAS ET PIRON située La Besace, 14 à 6852 Our-Palaiseul, tendant à modifier le permis d'urbanisme n°19908 délivré le 11/10/2012, en construisant une extension au projet d'immeuble à appartements situé rue Vervloesem 150, de manière à proposer au total 58 logements et 58 emplacements de parking;

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 29/08/2013;

Vu l'arrêté du 09/04/2004 du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale adoptant le code bruxellois de l'aménagement du territoire, entré en vigueur le 05/06/2004;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale;

Vu l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 04/07/1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir;

Vu l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23/11/1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du gouvernement du 10/07/1997;

Vu l'arrêté de l'exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/06/1992 relatif aux commissions de concertation;

Attendu qu'il existe, pour le territoire où se situe le bien, un plan particulier d'affectation du sol en vigueur;

Attendu qu'il n'existe pour le territoire où se situe le bien, qu'un plan particulier d'affectation du sol approuvé sur base de l'article 17 de la loi du 29/03/1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de permis de lotir non périmé;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/11/2013 au 28/11/2013 et que 11 réclamations ont été introduites; que le collège en a délibéré;

Vu l'avis de la commission de concertation du 13/12/2013, libellé comme suit :

« Avis de la commission de concertation du 13/12/2013

**AVIS REPORTE** pour complément d'information.

Avis de la commission de concertation du 10/01/2014

Considérant que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan;

Considérant que la demande se situe également dans la zone de protection du bien classé de la Ferme de Hof ter Cauwerschueren;

Considérant que la demande vise à modifier le permis d'urbanisme n°19908 délivré le 11/10/2012 visant la construction comptabilisant 33 logements et 35 emplacements de parking sur les parcelles cadastrées 48H et 58E2, laissant un mur mitoyen en attente au droit de la parcelle d'angle cadastrée 58D2 bâtissable;

Considérant qu'il s'agit d'un projet mixte d'urbanisme et d'environnement;

Considérant qu'elle est déposée en application de l'article 102/1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire;

Considérant que les conditions de cet article sont remplies en ce que le permis n'a pas encore été mis en œuvre et qu'aucun recours n'est encore en cours de procédure;

Considérant par contre que cette demande n'a pas d'effet sur le délai de péremption du permis d'urbanisme déjà délivré;

Considérant que la présente demande vise à construire un immeuble passif comptabilisant au total 58 logements et 58 emplacements de parking en sous-sol, englobant la parcelle d'angle;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble de gabarit R+5 s'alignant sur l'immeuble existant de gauche en proposant 2 studios, 10 appartements d'une chambre, 38 appartements de 2 chambres et 8 appartements de 3 chambres;

Considérant que 3 entrées sont prévues du côté de la rue Vervloesem et une supplémentaire du côté de l'avenue des Iles d'Or;

Considérant que le projet prévoit un local deux roues de 60 emplacements de vélos;

Considérant que le projet respecte les prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit, la profondeur de la construction du côté de l'avenue des Iles d'Or étant à mettre en rapport avec la profondeur totale de l'ensemble du terrain sur lequel se développe le projet;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 14/11/2013 au 28/11/2013 et que 11 réclamations ont été introduites, notamment en ce qui concerne les différentes parcelles de terrains et leurs propriétaires, la densification de logement, le gabarit du bâtiment, l'avenir de la zone paysagère à l'arrière, le maintien des arbres, l'imperméabilisation du site, le bassin d'orage, la stabilité des constructions avoisinantes,...;

Considérant que le projet présente une dérogation aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en termes de matériaux en ce qu'il propose la même finition que celle accordée dans le précédent permis, à savoir, un enduit de teinte blanc cassé et gris;

Considérant que l'application de l'article 102/1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire ne permet pas à l'autorité « de porter atteinte aux éléments du permis d'urbanisme qui ne sont pas modifiés par la demande », la dérogation est accordée;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites émis en séance du 11/09/2013 qui stipule que le projet amendé offre une solution adéquate au problème du pignon aveugle dont l'impact sur le voisinage était négatif et constitue donc une amélioration significative du projet dont la réalisation aurait peu d'impact sur le bien classé situé à proximité;

Considérant que le projet modifié est de type passif avec une attention particulière apportée à une isolation performante et soignée, une généralisation du triple vitrage, une ventilation double flux dans l'ensemble des appartements et une récupération des eaux de pluie pour l'alimentation des WC et l'entretien des communs;

Considérant que le projet prévoit la création de 2 citernes d'eau de pluie et un bassin d'orage pour un total de 148m<sup>3</sup>;

Considérant que la majorité de la toiture plate est traitée en toiture verte sauf là où sont placés les panneaux solaires thermiques;

Considérant que de manière plus spécifique au niveau du contexte hydraulique, le projet comporte un sous-sol d'un seul niveau ; que l'ancien lit du Roodebeek en amont du projet est maintenu ; que les essais de sols (stabilité) n'ont pas encore été réalisés ; que le volume du bassin d'orage (110 m<sup>3</sup>) prévu dans le projet est suffisant pour retenir une pluie décennale d'une heure avec un débit de fuite de 5l.sec/ha. de surface imperméabilisée ; qu'il n'est pas détaillé quelles « mesures nécessaires » seront prises pour l'écoulement de la nappe phréatique ; que le projet se trouve en zone inondable, il est donc prévisible que le projet en l'état ait un impact potentiellement non négligeable sur l'hydrogéologie locale et plus particulièrement sur les flux souterrains (zone saturée); ceux-ci sont principalement conditionnés par la direction et le gradient hydraulique des écoulements de la nappe phréatique, ils peuvent être déterminés par l'analyse de la piézométrie locale (niveaux d'eau de la nappe), la piézométrie est un paramètre qui peut fortement évoluer dans le temps et dans l'espace.

Considérant que dans la présente demande de permis, l'annexe II (avis au propriétaire) a bien été jointe à la demande;

Considérant que pour le rapport P/S, le calcul doit s'effectuer sur l'ensemble de la superficie des terrains visés par le projet dès lors qu'ils sont contigus, conformément à la doctrine et à la jurisprudence : « Celles-ci conduisent à considérer qu'un terrain est constitué d'un ensemble de parcelles cadastrales formant un tout contigu: « deux parcelles qui ne se joignent pas physiquement ne constituent pas un seul bien » (M.Pâques, *la définition du lotissement et les autres divisions* in *Pratique notariale et droit administratif*, Bruxelles, Larcier, 1998, p;20 n°17);« En matière d'urbanisme, il n'y a aucune obligation d'être propriétaire d'un bien pour introduire une demande de permis pour ce bien » (C.E. Havelange n°223.356, du 2 mai 2013);

Considérant que les plans mentionnent l'abattage d'un certain nombre d'arbres;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer un aménagement paysager tenant compte des espèces végétales présentes dans le site classé contigu;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir la plantation d'autres arbres à haute tige en compensation des arbres perdus;

3  
H D  
SW P

Considérant qu'en réponse à une question, en séance publique, la commune a précisé qu'un parc serait aménagé sur le terrain concerné;

Considérant que le gabarit proposé du côté de l'avenue des Îles d'Or, à l'exception de l'angle, doit être revu à la baisse en maintenant l'effet dégressif ;

Considérant que, vu que la mixité des fonctions est établie dans la proximité immédiate du projet, il n'y a pas lieu de la prévoir dans l'actuelle demande;

**AVIS FAVORABLE** majoritaire à condition de:

- si possible, valoriser le rôle de l'ancien lit du Roodebeek dans l'infiltration par la retenue temporaire des eaux de pluie (donner aux jardins un aspect inspiré des valeurs écologiques de l'ancien Roodebeek);
- détailler les intentions en termes de gestion de l'écoulement de la nappe phréatique;
  - prévoir un dispositif drainant de type passif. Par passif, on entend l'absence d'un système de pompage. Ce dispositif doit pouvoir compenser efficacement les perturbations engendrées en facilitant, le long du bâtiment, la migration des flux d'eau depuis l'amont jusqu'à l'aval hydrogéologique. Le dimensionnement de ce dispositif drainant (la géométrie et le type de matériaux filtrants) sera évalué par un expert sur la base de données de terrain spécifiques permettant de mieux apprécier le contexte hydrogéologique local;
  - prévoir un plan paysager des espaces non bâtis en cohérence avec le site classé et proposant un minimum de plantation d'arbres à haute tige;
  - diminuer le gabarit proposé du côté de l'avenue des Îles d'Or, à l'exception de l'angle, en maintenant l'effet dégressif.

Abstention de Bruxelles Développement Urbain – Division urbanisme et Division Monuments et Sites. »;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Vu les règlements communaux d'urbanisme;

Considérant l'avis favorable du Collège des Bourgmestre et Echevins du 13/03/2014 libellé comme suit:

« Vu l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation du 10/01/2014;

Considérant que le demandeur a envoyé un courrier (reçu par mail en date du 23/01/2014) réceptionné le 10/02/2014 dans lequel il sollicite l'application de l'article 126/1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire et précise qu'il introduira des plans modifiés répondant aux conditions émises par la commission de concertation;

Considérant que des plans modifiés ainsi que des documents complémentaires ont été déposés en date du 07/02/2014;

Considérant que ces plans répondent aux conditions émises par la commission de concertation ;

Considérant en effet qu'en réponse aux 3 premières conditions, une étude géotechnique existe, qu'un piézomètre a été installé et que plusieurs essais de pénétration, des mesures de la nappe phréatique et un descriptif de la composition du sol ont été effectués et que plusieurs demandes d'information ont été faites auprès de Vivacqua;

Considérant qu'il ressort de ces études que la nappe phréatique varie entre -2,50m et -3,50m par rapport au niveau naturel du terrain; que les sols sont des sols d'origine alluviale en dessous des couches de remblais divers et qu'entre 17 et 22m de profondeur, il y a du sable avec lentilles compactes argileuses;

Considérant qu'une couche perméable a été trouvée à 17m de profondeur et que des puits filtrants y ont été installés;

Considérant que vu les conduites d'utilité publique existantes dans les trottoirs, le dispositif drainant de type passif devra tenir compte du niveau de la nappe phréatique et des réseaux et câblages existants et qu'il devrait donc se situer idéalement à une profondeur de 3,50m;

Considérant que lors de la construction de l'immeuble, il est envisagé de créer un écran de pieux sécants le long de la rue Vervloesem qui risque de perturber l'écoulement de cette nappe en fonction de son niveau;

Considérant qu'au vu des données à disposition et de la nature du terrain, il est proposé de capter cette nappe par un drainage horizontal en dessous du trottoir à -3,50m par rapport au niveau naturel du terrain;

Considérant qu'un drain de 200mm de diamètre avec une pente de 1% vers l'aval sera mis en place par forage dirigé à partir de l'accotement de l'avenue des Iles d'Or afin de capter la nappe phréatique et qu'une conduite en PVC de 300mm de diamètre raccordera ce drain le long du bâtiment dans l'avenue des Iles d'Or;

Considérant qu'en réponse à la quatrième condition, un plan paysager, commenté dans la dernière partie de la note d'aménagement des espaces non-bâties, a été joint au dossier;

Considérant que sur ce plan, sont repris les arbres à abattre, les arbres existants à maintenir, les nouvelles plantations d'arbres (espèces indigènes), les zones engazonnées, les zones de plantations et les zones de cheminement;

Considérant que la note présente l'aménagement proposé qui se veut simple, sobre et inspiré des valeurs écologiques associées à l'ancien lit du Roodebeek;

Considérant que les espaces présentent une végétation :

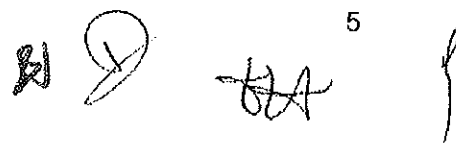
- d'espèces indigènes, mellifères dans la mesure du possible et favorables au développement de l'avifaune,
- adaptée à l'humidité du sol (voire asséchante) et aux contraintes techniques (drain et tranchée drainante),
- en accord avec les rôles qu'elle doit subtilement jouer en tant que limites avec les jardins privés, avec la zone classée ou avec l'avenue des Iles d'Or,
- en harmonie avec le boisement de la zone classée;

Considérant qu'au niveau de l'accès de l'avenue des Iles d'Or, les espaces non bâtis sont composés d'un dispositif de lisière de la zone boisée sise à l'arrière-plan et comprend:

- un ensemble d'arbustes (*Salix purpurea* et *Salix viminalis*, accompagnés çà et là de quelques *Sambucus nigra* ou *Prunus padus*), assurant une transition douce entre l'avenue des Iles d'Or et les boisements de la zone classée et atténuant l'impact de la présence de la voiture le long de l'avenue des Iles d'Or ;
- un cheminement linéaire en dolomie stabilisée dont l'emprise est conditionnée par la différence de niveaux que l'on retrouve entre l'avenue des Iles d'Or et le haut de la berge de l'ancien lit du Roodebeek ; différence de niveaux dont le traitement naturel est préservé ;
- quelques massifs de plantations majoritairement herbacées (*Cardamine pratensis*, *Potentilla reptans*, *Potentilla anserina*, *Ranunculus repens*, ...) accompagnés de quelques arbustes ligneux disposés en isolés (*Viburnum opulus*, *Sambucus nigra*,...); les plantations herbacées, en se développant, coloniseront naturellement l'espace de la zone classée jusqu'à l'ancien lit du Roodebeek;

Considérant qu'aucune plantation n'est prévue dans la zone classée;

5



Considérant qu'une promenade est proposée aux promeneurs sur ce cheminement le long duquel quelques bancs sont installés et qu'un canisite est prévu afin de préserver la propreté du site ;

Considérant que s'y trouvent des arbustes de zone humide (*Cornus sanguinea*, *Euonymus europaeus*, *Ribes nigrum*, *Ribes rubrum*, *Ilex aquifolium*, *Prunus spinosa*, *Salix aurita*, *Salix triandra*, *Salix cinerea*, *Salix viminalis*, *Salix fragilis*, *Salix purpurea*, *Viburnum opulus*) surmontés de quelques arbres à haute tige placés isolément ou groupés par 2 ou 3 (*Sambucus nigra*, *Prunus padus*), ou encore 15 arbres de première grandeur (*Acer pseudoplatanus*, *Salix alba*, *Populus tremula*, *Fraxinus excelsior*), en complément des arbres à haute tige existants à préserver au maximum;

Considérant qu'à la demande des riverains de la chaussée de Roodebeek, des coulisses arborescentes sont prévues le long des limites Nord de la zone non bâtie afin de les préserver du vis-à-vis important des hauts immeubles à l'angle de l'avenue des Iles d'Or et de la rue Vervloesem et sont disposées de façon à garder un ensoleillement maximal sur l'axe Est/Ouest;

Considérant que les espèces végétales utilisées sont des espèces indigènes et de zones humides, de 2ème à 1ère grandeur (*Betula pubescens*, *Prunus padus*, *Quercus robur*, *Acer pseudoplatanus*, *Populus tremula*, *Populus alba*, *Salix viminalis*, *Sorbus aucuparia*);

Considérant que bien que l'aménagement des espaces non bâtis conserve au maximum la végétation en place, 11 arbres supplémentaires sont à abattre en complément de la demande de permis qui prévoyait l'abattage de 58 individus;

Considérant en effet qu'il s'agit d'une part, de 5 peupliers d'Italie et 4 *Chamaecyparis lawsoniana* plantés sur les limites de propriété qui deviennent âgés et étouffent la végétation indigène spontanée et dont le remplacement permettra de favoriser le développement de la biodiversité locale;

Considérant que d'autre part, un frêne commun pousse à proximité immédiate d'un saule pleureur et déséquilibre sa silhouette; que le projet prévoit de dégager le saule et d'implanter le passage du cheminement dans le dégagement ainsi créé;

Considérant enfin qu'un érable qui s'est développé sur la limite mitoyenne sera également supprimé;

Considérant qu'un ponton en bois antidérapant permet de franchir l'ancien lit du Roodebeek et d'accéder à la partie plus conviviale de la zone non bâtie, située au cœur de l'îlot, qui accueille, dans sa partie ouest, l'ouvrage d'aboutissement du drainage de la nappe ;

Considérant qu'en réponse à la cinquième condition, le gabarit a été diminué à l'extrémité du bâtiment côté avenue des Iles d'Or par la suppression de deux appartements, soit une diminution de la surface totale de 134m<sup>2</sup> permettant ainsi un effet dégressif du volume de la construction;

Considérant en effet qu'un appartement de 83m<sup>2</sup> au 4ème étage comprenant deux chambres est supprimé et que deux appartements au 3ème étage fusionnent pour former un appartement comprenant trois chambres via une suppression de 51m<sup>2</sup> ;

Considérant que le demandeur précise qu'en date du 01/07/2013, son activité a été transférée vers une nouvelle entité juridique, à savoir «Thomas & Piron Bâtiments SA»;

Vu l'avis du 10/05/2013 du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale;

Considérant qu'en application de l'article 155 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, le Collège des Bourgmestre et Echevins peut solliciter auprès du fonctionnaire délégué de la Région, la dérogation aux prescriptions des plans particuliers d'affectation du sol ou des permis de lotir ou des règlements d'urbanisme ou des règlements sur les bâtisses;

DECIDE :

1/ d'émettre un avis favorable sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur HARMEL Nicolas pour la SA Thomas & Piron Bâtiments, située La Besace, 14 à 6852 Our-Paliseul, tendant à modifier le permis d'urbanisme n°19908 (11/10/2012) visant à construire une extension au projet d'immeuble à appartements situé rue Vervloesem, 150, comprenant au total 56 logements et 58 emplacements de parking et à abattre 11 arbres en plus des 58 prévus dans le permis initial, à condition de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale;

2/ vu l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation du 10/01/2014 et vu les plans modifiés et les informations complémentaires versées au dossier, de solliciter, auprès de Monsieur le fonctionnaire délégué, la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en termes de matériaux (crépi), conformément à l'article 155 du code bruxellois de l'aménagement du territoire. »;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué en date du 07/04/2014 est libellé comme suit :

« Considérant que le bien se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que la demande vise à construire un immeuble d'appartements comprenant 58 logements et 58 emplacements de parking (modifier le permis d'urbanisme n°19908 - 11/10/2012) ;

Considérant, en effet, que la demande vise à modifier le permis d'urbanisme n°19908 délivré le 11/10/2012 visant la construction comptabilisant 33 logements et 35 emplacements de parking sur les parcelles cadastrées 48H et 58E2, laissant un mur mitoyen en attente au droit de la parcelle d'angle cadastrée 58D2 bâtissable;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 14/11/2013 au 28/11/2013 et que 11 réclamations ont été introduites, notamment en ce qui concerne les différentes parcelles de terrains et leurs propriétaires, la densification de logement, le gabarit du bâtiment, l'avenir de la zone paysagère à l'arrière, le maintien des arbres, l'imperméabilisation du site, le bassin d'orage, la stabilité des constructions avoisinantes,...;

Considérant l'avis reporté de la commission de concertation du 13/12/2013 ;

Considérant l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation du 10/01/2014 ;

Considérant que la demande se situe également dans la zone de protection du bien classé de la Ferme de Hof ter Cauwerschueren ;

Considérant qu'il s'agit d'un projet mixte d'urbanisme et d'environnement ;

Vu l'avis du 10/05/2013 du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant qu'elle est déposée en application de l'article 102/1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire ;

Considérant que les conditions de cet article sont remplies en ce que le permis n'a pas encore été mis en œuvre et qu'aucun recours n'est encore en cours de procédure ;

Considérant par contre que cette demande n'a pas d'effet sur le délai de péremption du permis d'urbanisme déjà délivré ;

Considérant que la présente demande vise à construire un immeuble passif comptabilisant au total 58 logements et 58 emplacements de parking en sous-sol, englobant la parcelle d'angle ;

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a circled 'D', a signature, and a vertical line.

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble de gabarit R+5 s'alignant sur l'immeuble existant de gauche en proposant 2 studios, 10 appartements d'une chambre, 38 appartements de 2 chambres et 8 appartements de 3 chambres;

Considérant que 3 entrées sont prévues du côté de la rue Vervloesem et une supplémentaire du côté de l'avenue des Iles d'Or ;

Considérant que le projet prévoit deux locaux deux roues, ce qui fait au total 60 emplacements de vélos ;

Considérant que le projet respecte les prescriptions du titre I du règlement régional d'urbanisme en termes de gabarit, la profondeur de la construction du côté de l'avenue des Iles d'Or étant à mettre en rapport avec la profondeur totale de l'ensemble du terrain sur lequel se développe le projet ;

Considérant que le projet présente une dérogation aux prescriptions du règlement communal sur la bâtisse en termes de matériaux en ce qu'il propose la même finition que celle accordée dans le précédent permis, à savoir, un enduit de teinte blanc cassé et gris ;

Considérant que l'application de l'article 102/1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire ne permet pas à l'autorité « de porter atteinte aux éléments du permis d'urbanisme qui ne sont pas modifiés par la demande » ;

Considérant que l'ensemble du projet doit être cohérent autant au niveau des gabarits mais aussi des matériaux ; que la dérogation en ce qui concerne les matériaux se justifie et est accordée ;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites émis en séance du 11/09/2013 qui stipule que le projet amendé offre une solution adéquate au problème du pignon aveugle dont l'impact sur le voisinage était négatif et constitue donc une amélioration significative du projet dont la réalisation aurait peu d'impact sur le bien classé situé à proximité ;

Considérant que le projet modifié est de type passif avec une attention particulière apportée à une isolation performante et soignée, une généralisation du triple vitrage, une ventilation double flux dans l'ensemble des appartements et une récupération des eaux de pluie pour l'alimentation des WC et l'entretien des communs ;

Considérant que le projet prévoit la création de 2 citernes d'eau de pluie et un bassin d'orage pour un total de 148m<sup>3</sup> ;

Considérant que la majorité de la toiture plate est traitée en toiture verte sauf là où sont placés les panneaux solaires thermiques ;

Considérant que de manière plus spécifique au niveau du contexte hydraulique, le projet comporte un sous-sol d'un seul niveau ; que l'ancien lit du Roodebeek en amont du projet est maintenu ; que les essais de sols (stabilité) n'ont pas encore été réalisés ; que le volume du bassin d'orage (110 m<sup>3</sup>) prévu dans le projet est suffisant pour retenir une pluie décennale d'une heure avec un débit de fuite de 5l.sec/ha. de surface imperméabilisée ; qu'il n'est pas détaillé quelles « mesures nécessaires » seront prises pour l'écoulement de la nappe phréatique ; que le projet se trouve en zone inondable, il est donc prévisible que le projet en l'état ait un impact potentiellement non négligeable sur l'hydrogéologie locale et plus particulièrement sur les flux souterrains (zone saturée); ceux-ci sont principalement conditionnés par la direction et le gradient hydraulique des écoulements de la nappe phréatique, ils peuvent être déterminés par l'analyse de la piézométrie locale (niveaux d'eau de la nappe), la piézométrie est un paramètre qui peut fortement évoluer dans le temps et dans l'espace ;

Considérant que dans la présente demande de permis, l'annexe II (avis au propriétaire) a bien été jointe à la demande ;

Considérant que pour le rapport P/S, le calcul doit s'effectuer sur l'ensemble de la superficie des terrains visés par le projet dès lors qu'ils sont contigus, conformément à la doctrine et à la jurisprudence : « Celles-ci conduisent à considérer qu'un terrain est constitué d'un ensemble de parcelles cadastrales formant un tout contigu: « deux parcelles qui ne se joignent pas physiquement ne constituent pas un seul bien » (M.Pâques, la définition du lotissement et les autres divisions in Pratique notariale et droit administratif, Bruxelles, Larcier, 1998, p;20 n°17);« En matière d'urbanisme, il n'y a aucune obligation d'être propriétaire d'un bien pour introduire une demande de permis pour ce bien » (C.E. Havelange n°223.356, du 2 mai 2013) ;

Considérant que les plans mentionnent l'abattage d'un certain nombre d'arbres ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer un aménagement paysager tenant compte des espèces végétales présentes dans le site classé contigu ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir la plantation d'autres arbres à haute tige en compensation des arbres perdus ;

Considérant que le gabarit proposé du côté de l'avenue des Îles d'Or, à l'exception de l'angle, doit être revu à la baisse en maintenant l'effet dégressif ;

Considérant que, vu que la mixité des fonctions est établie dans la proximité immédiate du projet, il n'y a pas lieu de la prévoir dans l'actuelle demande;

Considérant que les conditions émises lors de la commission de concertation du 10/01/2014 étaient les suivantes :

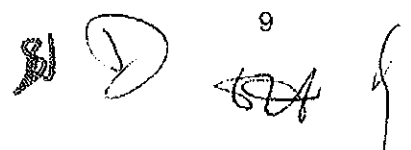
- si possible, valoriser le rôle de l'ancien lit du Roodebeek dans l'infiltration par la retenue temporaire des eaux de pluie (donner aux jardins un aspect inspiré des valeurs écologiques de l'ancien Roodebeek);
- détailler les intentions en termes de gestion de l'écoulement de la nappe phréatique;
- prévoir un dispositif drainant de type passif. Par passif, on entend l'absence d'un système de pompage. Ce dispositif doit pouvoir compenser efficacement les perturbations engendrées en facilitant, le long du bâtiment, la migration des flux d'eau depuis l'amont jusqu'à l'aval hydrogéologique. Le dimensionnement de ce dispositif drainant (la géométrie et le type de matériaux filtrants) sera évalué par un expert sur la base de données de terrain spécifiques permettant de mieux apprécier le contexte hydrogéologique local;
- prévoir un plan paysager des espaces non bâtis en cohérence avec le site classé et proposant un minimum de plantation d'arbres à haute tige;
- diminuer le gabarit proposé du côté de l'avenue des Îles d'Or, à l'exception de l'angle, en maintenant l'effet dégressif;

Considérant que le demandeur a envoyé un courrier (reçu par mail en date du 23/01/2014) réceptionné le 10/02/2014 dans lequel il sollicite l'application de l'article 126/1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire et précise qu'il introduira des plans modifiés répondant aux conditions émises par la commission de concertation;

Considérant que des plans modifiés ainsi que des documents complémentaires ont été déposés en date du 07/02/2014;

Considérant que ces plans répondent aux conditions émises par la commission de concertation ;

Considérant en effet qu'en réponse aux 3 premières conditions, une étude géotechnique existe, qu'un piézomètre a été installé et que plusieurs essais de pénétration, des mesures

9  


de la nappe phréatique et un descriptif de la composition du sol ont été effectués et que plusieurs demandes d'information ont été faites auprès de Vivacqua;

Considérant qu'il ressort de ces études que la nappe phréatique varie entre -2,50m et -3,50m par rapport au niveau naturel du terrain; que les sols sont des sols d'origine alluviale en dessous des couches de remblais divers et qu'entre 17 et 22m de profondeur, il y a du sable avec lentilles compactes argileuses;

Considérant qu'une couche perméable a été trouvée à 17m de profondeur et que des puits filtrants y ont été installés;

Considérant que vu les conduites d'utilité publique existantes dans les trottoirs, le dispositif drainant de type passif devra tenir compte du niveau de la nappe phréatique et des réseaux et câblages existants et qu'il devrait donc se situer idéalement à une profondeur de 3,50m;

Considérant que lors de la construction de l'immeuble, il est envisagé de créer un écran de pieux sécants le long de la rue Vervloesem qui risque de perturber l'écoulement de cette nappe en fonction de son niveau;

Considérant qu'au vu des données à disposition et de la nature du terrain, il est proposé de capter cette nappe par un drainage horizontal en dessous du trottoir à -3,50m par rapport au niveau naturel du terrain;

Considérant qu'un drain de 200mm de diamètre avec une pente de 1% vers l'aval sera mis en place par forage dirigé à partir de l'accotement de l'avenue des Iles d'Or afin de capter la nappe phréatique et qu'une conduite en PVC de 300mm de diamètre raccordera ce drain le long du bâtiment dans l'avenue des Iles d'Or;

Considérant qu'en réponse à la quatrième condition, un plan paysager, commenté dans la dernière partie de la note d'aménagement des espaces non-bâties, a été joint au dossier;

Considérant que sur ce plan, sont repris les arbres à abattre, les arbres existants à maintenir, les nouvelles plantations d'arbres (espèces indigènes), les zones engazonnées, les zones de plantations et les zones de cheminement;

Considérant que la note présente l'aménagement proposé qui se veut simple, sobre et inspiré des valeurs écologiques associées à l'ancien lit du Roodebeek;

Considérant que les espaces présentent une végétation :

- d'espèces indigènes, mellifères dans la mesure du possible et favorables au développement de l'avifaune,
- adaptée à l'humidité du sol (voire asséchante) et aux contraintes techniques (drain et tranchée drainante),
- en accord avec les rôles qu'elle doit subtilement jouer en tant que limites avec les jardins privatifs, avec la zone classée ou avec l'avenue des Iles d'Or,
- en harmonie avec le boisement de la zone classée ;

Considérant qu'au niveau de l'accès de l'avenue des Iles d'Or, les espaces non bâtis sont composés d'un dispositif de lisière de la zone boisée sise à l'arrière-plan et comprend:

- un ensemble d'arbustes (*Salix purpurea* et *Salix viminalis*, accompagnés çà et là de quelques *Sambucus nigra* ou *Prunus padus*), assurant une transition douce entre l'avenue des Iles d'Or et les boisements de la zone classée et atténuant l'impact de la présence de la voiture le long de l'avenue des Iles d'Or ;
- un cheminement linéaire en dolomie stabilisée dont l'emprise est conditionnée par la différence de niveaux que l'on retrouve entre l'avenue des Iles d'Or et le haut de la berge de l'ancien lit du Roodebeek ; différence de niveaux dont le traitement naturel est préservé ;

- quelques massifs de plantations majoritairement herbacées (*Cardamine pratensis*, *Potentilla reptans*, *Potentilla anserina*, *Ranunculus repens*, ...) accompagnés de quelques arbustes ligneux disposés en isolés (*Viburnum opulus*, *Sambucus nigra*, ...): les plantations herbacées, en se développant, coloniseront naturellement l'espace de la zone classée jusqu'à l'ancien lit du Roodebeek ;

Considérant qu'aucune plantation n'est prévue dans la zone classée ;

Considérant qu'une promenade est proposée aux promeneurs sur ce cheminement le long duquel quelques bancs sont installés et qu'un canisite est prévu afin de préserver la propreté du site ;

Considérant que s'y trouvent des arbustes de zone humide (*Cornus sanguinea*, *Euonymus europaeus*, *Ribes nigrum*, *Ribes rubrum*, *Ilex aquifolium*, *Prunus spinosa*, *Salix aurita*, *Salix triandra*, *Salix cinerea*, *Salix viminalis*, *Salix fragilis*, *Salix purpurea*, *Viburnum opulus*) surmontés de quelques arbres à haute tige placés isolément ou groupés par 2 ou 3 (*Sambucus nigra*, *Prunus padus*), ou encore 15 arbres de première grandeur (*Acer pseudoplatanus*, *Salix alba*, *Populus tremula*, *Fraxinus excelsior*), en complément des arbres à haute tige existants à préserver au maximum ;

Considérant qu'à la demande des riverains de la chaussée de Roodebeek, des coulisses arborescentes sont prévues le long des limites Nord de la zone non bâtie afin de les préserver du vis-à-vis important des hauts immeubles à l'angle de l'avenue des Îles d'Or et de la rue Vervloesem et sont disposées de façon à garder un ensoleillement maximal sur l'axe Est/Ouest ;

Considérant que les espèces végétales utilisées sont des espèces indigènes et de zones humides, de 2ème à 1ère grandeur (*Betula pubescens*, *Prunus padus*, *Quercus robur*, *Acer pseudoplatanus*, *Populus tremula*, *Populus alba*, *Salix viminalis*, *Sorbus aucuparia*) ;

Considérant que bien que l'aménagement des espaces non bâtis conserve au maximum la végétation en place, 11 arbres supplémentaires sont à abattre en complément de la demande de permis qui prévoyait l'abattage de 58 individus ;

Considérant en effet qu'il s'agit d'une part, de 5 peupliers d'Italie et 4 *Chamaecyparis lawsoniana* plantés sur les limites de propriété qui deviennent âgés et étouffent la végétation indigène spontanée et dont le remplacement permettra de favoriser le développement de la biodiversité locale ;

Considérant que d'autre part, un frêne commun pousse à proximité immédiate d'un saule pleureur et déséquilibre sa silhouette; que le projet prévoit de dégager le saule et d'implanter le passage du cheminement dans le dégagement ainsi créé ;

Considérant enfin qu'un érable qui s'est développé sur la limite mitoyenne sera également supprimé;

Considérant qu'un ponton en bois antidérapant permet de franchir l'ancien lit du Roodebeek et d'accéder à la partie plus conviviale de la zone non bâtie, située au cœur de l'îlot, qui accueille, dans sa partie ouest, l'ouvrage d'aboutissement du drainage de la nappe ;

Considérant qu'en réponse à la cinquième condition, le gabarit a été diminué à l'extrémité du bâtiment côté avenue des Îles d'Or par la suppression de deux appartements, soit une diminution de la surface totale de 134m<sup>2</sup> permettant ainsi un effet dégressif du volume de la construction ;

Considérant en effet qu'un appartement de 83m<sup>2</sup> au 4ème étage comprenant deux chambres est supprimé et que deux appartements au 3ème étage fusionnent pour former un appartement comprenant trois chambres via une suppression de 51m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet modifié s'intègre davantage au contexte bâti que le projet initial, en effet, la continuité de la construction sur l'avenue des Îles d'Or, permet non seulement la création d'un volume plus harmonieux au niveau de l'angle des deux rues mais aussi la

suppression du mur mitoyen en attente tout en proposant un aménagement paysager respectueux des qualités existantes ;

Considérant que le projet modifié comprend au total 56 logements et 58 emplacements de parking ;

#### **AVIS FAVORABLE**

La dérogation au Titre X, article 52 (matériau de façade – crépi) du Règlement Communal sur la bâtisse est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus ;

Références du dossier : 18/AFD/491607. »

Considérant l'avis favorable du fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale accordant la dérogation au Titre X, article 52 (matériau de façade – crépi) du règlement communal sur la bâtisse;

~~Attendu que le fonctionnaire délégué n'a pas émis son avis conforme dans le délai prescrit, que cet avis est réputé favorable à l'exclusion des dérogations;~~

Considérant que la présente demande vise à modifier le permis d'urbanisme n°19908 délivré le 11/10/2012 en proposant une extension à l'immeuble de manière à proposer au total 56 logements et 58 emplacements de parking;

Considérant qu'il s'agit de l'application de l'article 102/1 du code bruxellois de l'aménagement du territoire relatif à la modification du permis d'urbanisme;

Considérant que les conditions prévues à cet article sont remplies en ce que:

- la modification demandée ne porte pas sur des travaux déjà réalisés;
- la modification ne porte que sur les droits issus du permis qui n'ont pas encore été mis en oeuvre;
- aucun recours n'est en cours;

Considérant que l'introduction de cette demande de modification n'emporte pas renonciation au bénéfice du permis d'urbanisme dont la modification est demandée;

Considérant que la modification du permis d'urbanisme n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis d'urbanisme n°19908 délivré le 11/10/2012 dont la modification est demandée;

Considérant qu'il y a lieu de prendre toutes les précautions nécessaires à la bonne tenue du chantier (gestion, horaires, protection de la voie publique, clôture, entretien, propreté,...) et de veiller à ce que toutes les réglementations en vigueur en la matière soient respectées;

#### **ARRETE :**

Article 1<sup>er</sup>. Le permis relatif à un bien situé rue Vervloesem 150 est délivré à Monsieur HARMEL Nicolas pour la SA THOMAS ET PIRON située rue du Fort d'Andoy, 5 à 5100 Wierde (Namur) et tendant à modifier le permis d'urbanisme n°19908 délivré le 11/10/2012 en construisant une extension au projet d'immeuble à appartements de manière à comporter au total 56 logements et 58 emplacements de parking et à abattre 11 arbres en plus des 58 prévus dans le permis initial, pour les motifs repris ci-dessus et à condition de se conformer à l'avis du 10/05/2013 du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

Article 2. Le titulaire du permis devra :

- 1° respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué;
- 2° respecter les conditions suivantes imposées par le Collège des Bourgmestre et Echevins:  
Toute occupation privative du domaine public devra préalablement être autorisée par

Monsieur le Bourgmestre et devra respecter l'ordonnance du Ministère de la Région de Bruxelles Capitale du 3 juillet 2008 (M.B. 06.08.2008) ainsi que l'arrêté d'exécution du 11 juillet 2013 (M.B. 06.09.2013)

Toute installation d'une grue-tour est soumise à l'autorisation de l'autorité compétente (Règlement général de Police – section 6 article 20)

3° Pour l'évacuation de ses eaux, tout immeuble doit, sauf dérogation exceptionnelle, disposer d'un raccordement particulier à l'égout public.  
La responsabilité du raccordement incombe à Hydrobru pour la partie placée dans le domaine public jusqu'à la limite extérieure de la propriété privée. Elle incombe au propriétaire du terrain pour la partie située au-delà de cette limite.  
Hydrobru détermine les dispositions à prendre ainsi que les prescriptions à respecter pour l'installation du raccordement et en particulier le choix du système (séparatif ou unitaire), de son emplacement, de sa section et de son raccord à l'égout.  
L'établissement du raccordement à l'égout public est assuré par Hydrobru.  
Les frais d'établissement du raccordement incombent au demandeur.  
Adresse de Hydrobru : boulevard de l'Impératrice, 17-19 – 1000 Bruxelles – Tel : 02/518.83.44 – Fax : 02/518.85.45.

4° respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté ;

~~Article 3. (A n'utiliser que dans les cas définis à l'article 102 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, entré en vigueur le 05/06/2004). Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du~~

Article 4. Notification du présent arrêté est faite le même jour au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

Article 5. Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Echevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

Article 6. Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires. (Par exemple : l'Ordonnance du 05/06/1997 relative aux permis d'environnement)

Article 7. La commune de Woluwe-Saint-Lambert octroie une prime (500 EUR maximum) à l'installation de capteurs solaires destinés à la production d'eau chaude sanitaire.  
Renseignements et conditions : Service Environnement : 02/761 28 15.

Le 07/05/2014

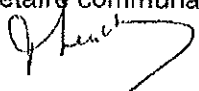
Le Secrétaire communal,  
(s.) Patrick LAMBERT

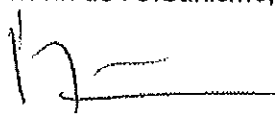


Le Bourgmestre,  
(s.) Olivier MAINGAIN

Notification au fonctionnaire délégué de l'Administration l'Aménagement du Territoire et du Logement du Ministère de la Région de Bruxelles Capitale.

Le 21 MAI 2014

Le Secrétaire communal,  
  
Patrick LAMBERT

Par délégation,  
L'Echevin de l'Urbanisme,  
  
Jean-François THAYER

## Annexe 1 au permis d'urbanisme.

### Indications particulières à respecter pour la mise en oeuvre du permis d'urbanisme.

- respecter les prescriptions du règlement communal sur les bâtisses et du règlement général de police;
- payer à la recette communale, à titre de garantie, avant le commencement des travaux, une somme approximative égale au montant de la taxe sur les constructions et reconstructions, qui sera définitivement fixée lors de la mise sous toit du bâtiment;
- demander à l'administration communale, avant le début des travaux, de fixer sur place l'alignement, l'implantation et les niveaux de la construction et du trottoir;
- se conformer, si le bien est situé le long d'une route de l'état, aux règlements et avis de l'Administration des Routes du Ministère des Travaux Publics et aux indications nécessaires à demander sur place au conducteur des Ponts et Chaussées;
- demander à l'administration communale, une autorisation spéciale pour raccorder les égouts de l'immeuble au collecteur public, avant l'exécution de ces travaux;
- prendre contact, avec la société distributrice d'électricité en vue de prévoir éventuellement un local jugé convenable par elle pour permettre l'installation du poste de transformation nécessaire au raccordement des immeubles où la puissance totale à installer dépasse 15 KVA (immeubles de plus de cinq appartements notamment);
- prendre contact, avec la société SIBELGA en vue de l'installation des compteurs d'électricité et/ou gaz dans un immeuble collectif (logement et/ou bureaux) : Services Offres – Quai des Usines 16 à 1000 Bruxelles ([offres-offertes@sibelga.be](mailto:offres-offertes@sibelga.be)) Téléphone : 02/549.41.00 ;
- de faire daller le trottoir sur la voie publique, conformément aux prescriptions du règlement en la matière, et avec des matériaux neufs;
- le trottoir doit être établi selon le plan qui relie les trottoirs des immeubles voisins et présenter une pente longitudinale régulière ainsi qu'une pente transversale de 3cm par mètre. N.B. Il ne sera pas toléré de changements de pente longitudinale du trottoir au niveau des futures entrées de garages. S'il y a lieu de rattraper la différence de niveau entre le trottoir et la dalle de garage, cela doit se faire au niveau du seuil d'entrée (domaine privé) ;
- obtenir toutes les autorisations éventuellement exigées par les dispositions légales sur les établissements dangereux, insalubres et incommodes, avant d'entamer les travaux;
- Un état des lieux de l'espace public occupé et de ses alentours directs doit être établi, aussi bien avant qu'après les travaux, de façon contradictoire et ce aux frais du maître d'ouvrage et en présence d'un délégué de la Commune (Service Aménagement Urbain -Tel : 02/761.28.10) ;
- Pour toute occupation du domaine public, lors l'accomplissement des travaux, le maître d'ouvrage, doit prendre contact avec le service de l'Aménagement Urbain – Tel : 02/774.35.12 au moins 30 jours ouvrables avant la date de début des travaux ;
- obtenir éventuellement les autorisations requises pour le placement d'enseignes;
- prévenir par écrit le Commissaire de Police, endéans les 48 heures, du commencement des travaux (avenue Charles Thielemans, 93 à 1150 Bruxelles – 02/788.92.00) ;
- satisfaire aux dispositions de l'Arrêté ministériel du 20/04/2007 (entrée en vigueur le 01/01/2008) concernant le placement de boîtes aux lettres;
- les mesures de protection contre l'incendie fixées par le Service d'incendie de la Région de Bruxelles-capitale dans son rapport du 10/05/2013, réf.: T.1999.1454/2/APM/dm, doivent être strictement réalisées;
- une attestation du susdit service d'incendie certifiant que toutes les mesures prescrites ont été réalisées doit être fournie à l'administration communale avant l'occupation de l'immeuble;

- les descentes des eaux pluviales et les décharges des eaux usées doivent être raccordées à des syphons coupe-air extérieurs, ou intérieurs, hermétiques et ventilés, avant de se déverser dans les chambres de visite;
- tout embranchement ou changement de direction est pourvu d'un regard de visite suffisamment spacieux pour permettre le curage aisé, ces regards de visite doivent être placés exclusivement dans les dégagements, les couloirs, les cours basses, les cours et locaux non habitables;
- toutes les précautions et ouvrages requis doivent être réalisés pour soutenir les terres du jardin vis-à-vis de la propriété voisine;
- aucun appareil fonctionnant au gaz ne peut être utilisé dans les salles de bains et douches dépourvues de cheminée d'évacuation des gaz brûlés;
- Se conformer à l'article 16 du Règlement Régional d'Urbanisme – Collecte des eaux pluviales : Les eaux pluviales, de ruissellement issues de toutes les surfaces imperméables sont récoltées et conduites vers une citerne, un terrain d'épandage ou à défaut, vers le réseau d'égouts public.

Dans le cas d'une nouvelle construction, la pose d'une citerne est imposée afin notamment d'éviter une surcharge du réseau d'égouts. Cette citerne a les dimensions minimales de 33 litres par m<sup>2</sup> de surface de toitures en projection horizontale.

- prévoir le raccordement de l'immeuble au réseau de télédistribution et de contacter Wolu-TV, avenue Georges-Henri 399 en c/c. Tél. 02/736.77.89 et ce dès que l'électricien a été désigné et surtout avant la pose des tubes;
- le demandeur doit prévoir de commun accord avec une société de télécommunications, le raccordement de son immeuble au réseau téléphonique ou l'équipement du lotissement ou du zoning en câbles de télécommunications.

#### **Règlement Général de Police - Article 5.17.(Placement d'une grue-tour)**

Sans préjudice des prescriptions des articles 267 à 283bis du Règlement Général pour la Protection du Travail, il est exigé :

- qu'avant toute mise en service d'une grue-tour et chaque fois que ledit règlement général exige l'établissement d'un procès-verbal de vérification, une photocopie de cette pièce – rédigée par un organisme agréé – soit envoyée au Collège des Bourgmestre et Echevins, dans un délai maximum des trois semaines après le montage ou le remontage ;
- que toute utilisation de grues-tours soit subordonnée à la production d'un plan du chantier, en deux exemplaires, avec toutes les indications utiles et les caractéristiques de l'engin, y compris encombrement et le rayon de giration de la flèche ;
- que les grues-tours soient solidement fixées au sol, de façon à éviter leur renversement. Quant aux grues-tours montées sur rails, elles seront de plus fixées à ces derniers et leur chemin de roulement sera maintenu fermement au sol de manière à éviter son arrachement ;
- qu'au fur et à mesure de l'élévation du bâtiment, la grue-tour soit, ou bien comprise dans la construction, ou bien solidement amarrée en plusieurs endroits ;
- que les utilisateurs soient tenus de prendre toutes les dispositions adéquates pour que, lorsque la grue-tour se trouve placée dans la position girouette, elle ne puisse avoir des mouvements désordonnés ;
- que, lorsque les matériaux transportés sont pulvérulents, liquides ou susceptibles de s'épandre, ils soient enfermés dans des « containers » de façon à ce que rien ne puisse tomber sur la voie publique ou dans les propriétés privées. Ces manipulations se feront à l'intérieur de l'enclos formé par des palissades. Celles-ci devront au besoin, sur injonction d'un agent de l'autorité, être enlevées à chaque fermeture journalière du chantier ;

- qu'une liste comportant les noms, et numéros de téléphone de l'entrepreneur de l'ingénieur ou du technicien qualifié ainsi que d'un membre du personnel grutier pouvant être atteints rapidement, de jour comme de nuit et en tous temps, soit déposée, avant l'emploi de la grue-tour, au commissariat de police du quartier. Une copie en sera affichée à l'extérieur du bureau du chantiers ;
- que l'entrepreneur soit couvert en responsabilité civile pour les accidents causés aux tiers par l'emploi des grues-tours, tant sur le chantier qu'à l'extérieur de celui-ci. La preuve à ce sujet sera jointe à la demande d'autorisation.

## - Dispositions légales et réglementaires

- Code bruxellois de l'aménagement du territoire : Voir documents en annexe.
- Arrêté du gouvernement du 16/03/1995 de la Région de Bruxelles-Capitale relatif au recyclage obligatoire de certains déchets de construction ou de démolition.

Vu l'ordonnance du 07/03/1991 relative à la prévention et à la gestion des déchets, notamment les articles 4, § 1, 2°; 10 et 13, alinéa 1<sup>er</sup>, 2°;

Considérant les principes de proximité et d'auto-suffisance dont la mise en oeuvre par les dispositions des §§ 1 et 2 de l'article 5 de la directive 75/442/CEE relative aux déchets, modifiée par la directive 91/156/CEE requiert l'établissement d'un réseau intégré et adéquat d'installations;

Considérant que le plan relatif à la prévention et à la gestion des déchets, approuvé par l'arrêté du 02/07/1992, prévoit un objectif de 70 % de recyclage des déchets de construction et de démolition;

Vu l'avis du Conseil de l'Environnement pour la Région de Bruxelles-Capitale;

Vu l'avis du Conseil d'Etat;

Arrêté:

Article 1<sup>er</sup>.

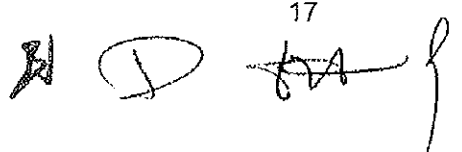
Au sens du présent arrêté, on entend par :

- 1° déchets de construction ou de démolition : déchets provenant de la construction, de la rénovation ou de la démolition de bâtiments, d'ouvrages d'art, de routes ou d'autres installations;
- 2° débris : la fraction pierreuse et sableuse des déchets de construction ou de démolition;
- 3° recyclages : la transformation des débris en vue de leur utilisation comme matières premières secondaires;

Article 2.

Tout entrepreneur chargé par le maître de l'ouvrage d'exécuter des travaux engendrant des débris est tenu d'assurer ou de faire assurer le recyclage de ceux-ci.

Il est exempté de cette obligation s'il établit qu'il n'existe pas d'installation de recyclage susceptible d'accueillir les débris dans un rayon de soixante kilomètres autour du lieu d'exécution des travaux.

17  




**Modification du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT)****Entrée en vigueur : 1<sup>er</sup> janvier 2010**

**Disposition transitoire** (article 120 de l'ordonnance du 14 mai 2009 modifiant l'ordonnance du 13 mai 2004 portant ratification du Code bruxellois de l'aménagement du territoire) :

*« Les demandes de permis ou de certificat et les recours dont la date de dépôt ou d'envoi est antérieure à la date d'entrée en vigueur de la présente ordonnance poursuivent leur instruction selon les dispositions procédurales en vigueur à cette date.*

*Toutefois, les recours introduits après l'entrée en vigueur de l'ordonnance contre une décision de l'autorité délivrante rendue avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance, sont traités conformément aux dispositions en vigueur au jour où la décision de l'autorité délivrante a été rendue.*

*Pour l'application de la présente disposition, les articles 126/1, 164/1 et 173/1 du Code, tels qu'insérés par la présente ordonnance, sont considérés comme des règles de fond d'application immédiate, y compris au bénéfice des requérants devant le Collège d'urbanisme dans le cadre de la procédure applicable avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance. »*

**CoBAT :****Exécution du permis****Article 157 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire**

Le permis délivré en application de l'article 153 est exécutoire si, dans les vingt jours à compter de sa notification, le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision motivée suspendant le permis.

Le délai visé à l'alinéa 1<sup>er</sup> prend cours à compter de la date de la levée de la suspension visée à l'article 101 §3.

Le permis doit reproduire le texte de l'alinéa premier.

Le permis délivré en application de l'article 155 est exécutoire si, dans les trente jours à compter de sa notification, le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision motivée suspendant le permis.

Le délai visé à l'alinéa 1<sup>er</sup> prend cours à compter de la date de la levée de la suspension visée à l'article 101 §3.

Le permis doit reproduire le texte de l'alinéa premier.

**Suspension et annulation****Article 160 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire**

Dans le cas visé à l'article 153, § 1<sup>er</sup>, alinéa 3, le fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière et son avis respecté.

Dans le cas visé à l'article 153, § 1<sup>er</sup>, alinéa 4, le fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière.

Dans tous les cas, le fonctionnaire délégué vérifie en outre, le cas échéant, si les conditions de l'arrêt du Gouvernement de refus d'ouverture de procédure de classement portant sur le bien qui fait l'objet du permis ont été respectées.

Dans la négative, il suspend la décision du collège des bourgmestre et échevins et le notifie à celui-ci, au demandeur ainsi qu'à l'Administration, dans les vingt jours qui suivent la réception du permis.

L'Administration transmet une copie de la décision du fonctionnaire délégué au Collège d'urbanisme dans les cinq jours de sa réception.

**Article 161 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire**

§ 1<sup>er</sup>. Dans le cas visé à l'article 155, une expédition du permis est transmise avec le dossier au fonctionnaire délégué, qui vérifie si le permis est conforme au plan particulier d'affectation du sol ou au permis de lotir.

Le Gouvernement détermine les documents que le collège des bourgmestre et échevins joint à l'expédition de la décision délivrant le permis qu'il notifie au fonctionnaire délégué.

Le fonctionnaire délégué vérifie en outre la conformité du permis à la réglementation en vigueur et, le cas échéant, aux conditions de l'arrêt du Gouvernement de refus d'ouverture de procédure de classement portant sur le bien qui fait l'objet du permis.

L'Administration transmet une copie de la décision du fonctionnaire délégué au Collège d'urbanisme dans les cinq jours de sa réception.

En cas de non-conformité, le fonctionnaire délégué suspend la décision du collège des bourgmestre et échevins et le notifie à celui-ci, au demandeur ainsi qu'à l'Administration]1, dans les trente jours qui suivent la réception du permis.

§ 2. Le fonctionnaire délégué suspend le permis qui, bien qu'il soit fondé sur un plan particulier d'affectation du sol ou un permis de lotir non périmé, est non conforme aux prescriptions d'un projet de plan régional d'affectation du sol entré en vigueur.

Le fonctionnaire délégué peut également suspendre le permis lorsqu'il estime que les travaux prévus dans ce permis ou dans le dossier annexé sont de nature à compromettre le bon aménagement des lieux, dès que le Gouvernement a décidé la modification du plan particulier d'affectation du sol ou l'établissement d'un plan particulier d'affectation du sol ayant pour effet de modifier ou d'annuler le permis de lotir.

**Article 162 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire**

Dans les soixante jours de la notification de la suspension visée aux articles 160 et 161, le Gouvernement, sur avis du Collège d'urbanisme, annule le permis s'il y a lieu et notifie sa décision simultanément au collège des bourgmestre et échevins et au demandeur.

Le collège des bourgmestre et échevins ou son délégué et le titulaire du permis ou son conseil, sont, à leur demande, entendus par le Collège d'urbanisme. La demande d'audition est adressée à l'Administration. Lorsqu'une partie demande à être entendue, l'autre partie et le fonctionnaire délégué sont invités à comparaître. A cette fin, l'Administration adresse aux parties et au Collège d'urbanisme une invitation à se présenter à l'audition devant le Collège d'urbanisme qui renseigne la date et le lieu de celle-ci. L'Administration et le Gouvernement ou la personne qu'il délègue peuvent assister à l'audition devant le Collège d'urbanisme. Dans ce cas, le délai est prolongé de quinze jours.

A défaut de la notification de l'annulation dans les délais précités, la suspension est levée.

Le permis reproduit le texte des articles 160 et 161, et les alinéas premier et deuxième du présent article.

Le Gouvernement détermine les modalités d'exécution du présent article.

**Péremption et prorogation****Article 101 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire**

§ 1<sup>er</sup>. Le permis est périmé si, dans les deux années de sa délivrance, le bénéficiaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans les cas visés à l'article 98, § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup> et 4<sup>o</sup>, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros œuvre ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en œuvre les charges imposées en application de l'article 100.

L'interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne également la péremption du permis.

Le délai de péremption est suspendu de plein droit durant tout le temps de la procédure, de l'introduction de la requête à la notification de la

décision finale, lorsqu'un recours en annulation a été introduit à l'encontre du permis devant le Conseil d'Etat. Si le bénéficiaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie au procès, l'autorité qui a délivré le permis notifie au bénéficiaire la fin de période de suspension du délai de péremption.

La péremption du permis s'opère de plein droit.

§ 2. Toutefois, à la demande du bénéficiaire, le délai de deux ans visé au paragraphe 1er peut être prorogé pour une période d'un an.

La prorogation peut également être reconduite annuellement, chaque fois que le demandeur justifie qu'il n'a pu mettre en œuvre son permis par cas de force majeure.

La prorogation ou la reconduction est accordée par le collège des bourgmestre et échevins lorsque le permis a été délivré par ce dernier. Dans les autres cas, en ce compris celui visé à l'article 187, la prorogation ou la reconduction est accordée par le fonctionnaire délégué.

A défaut de décision de l'autorité compétente au terme du délai de deux ans, la prorogation ou la reconduction est réputée accordée.

La décision de refus de prorogation ou la reconduction du permis ne peut faire l'objet des recours visés aux articles 165, 169, 180 et 184.

§ 3. En cas de projet mixte au sens de l'article 124, § 2, le permis d'urbanisme est suspendu tant qu'un permis d'environnement définitif n'a pas été obtenu.

Le refus définitif de permis d'environnement emporte caducité de plein droit du permis d'urbanisme.

Pour l'application du présent Code, une décision est définitive lorsque tous les recours administratifs ouverts contre cette décision par le présent Code ou par l'ordonnance relative aux permis d'environnement, ou les délais pour les intenter sont épuisés.

Le délai de péremption visé au § 1er ne commence à courir qu'à partir de la délivrance du permis d'environnement au titulaire du permis d'urbanisme.

§ 4. Au cas où des actes ou travaux de dépollution du sol doivent être exécutés avant la mise en œuvre d'un permis d'urbanisme, celui-ci est suspendu de plein droit jusqu'à la constatation par l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement de la bonne exécution de ces actes ou travaux préalables.

§ 5. Dans tous les cas où en application du présent Code, le permis d'urbanisme est suspendu, le délai de péremption est lui-même suspendu et ce, pour toute la durée de suspension du permis.

*Article 3 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la péremption et à la prorogation des permis d'urbanisme.*

La demande de prorogation est adressée, par envoi recommandé à la poste, au collège des bourgmestre et échevins qui a délivré le permis ou au fonctionnaire délégué lorsque le permis a été délivré par une autre autorité que le collège des bourgmestre et échevins.

## Publicité

*Article 194/2 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire*

Un avis indiquant que le permis a été délivré doit être affiché sur le terrain par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit, dans les autres cas, dès les préparatifs de l'acte ou des actes et tout au long de l'accomplissement de ceux-ci.

Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou par le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 30, à l'endroit où les travaux sont exécutés et où les actes sont accomplis.

Le titulaire du permis doit avertir par lettre recommandée le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes autorisés ainsi que de l'affichage visé à l'alinéa 1er, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux.

Le Gouvernement détermine les modalités d'exécution du présent article.

## Modification du permis d'urbanisme

*Article 102/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire*

Le titulaire d'un permis d'urbanisme peut solliciter la modification de ce permis aux conditions suivantes :

- 1° les modifications demandées ne peuvent pas porter sur des travaux déjà réalisés;
  - 2° la modification ne porte que sur les droits issus du permis qui n'ont pas encore été mis en œuvre;
  - 3° tous les recours administratifs ouverts à son encontre par le présent Code ou les délais pour les intenter sont épuisés.
- § 2. Les dispositions du chapitre Ier et III du présent titre sont applicables à la demande de modification du permis d'urbanisme.
- § 3. Lorsqu'elle accorde la modification du permis, l'autorité ne peut porter atteinte aux éléments du permis d'urbanisme qui ne sont pas modifiés par la demande.

§ 4. L'introduction d'une demande de modification n'emporte pas renonciation au bénéfice du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.

La modification du permis d'urbanisme n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.

§ 5. Le Gouvernement arrête la composition obligatoire du dossier de modification du permis d'urbanisme.

## Recours au Gouvernement

*Article 169 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire*

Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins ou du fonctionnaire délégué ou, en cas d'absence de décision du fonctionnaire délégué, dans les trente jours à compter de l'expiration du délai visé à l'article 164, alinéa 5.

Ce recours est envoyé, par lettre recommandée à la poste, au Collège d'urbanisme qui en adresse copie au collège des bourgmestre et échevins et au Gouvernement dans les cinq jours de sa réception.

*Article 170 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire*

Dans les trente jours de sa notification, le collège des bourgmestre et échevins peut introduire un recours au Gouvernement contre le permis délivré par le fonctionnaire délégué sur la base de l'article 164, lorsque cette décision consacre une dérogation visée à l'article 155, § 2, alinéa 1er en l'absence de proposition motivée du collège.

Ce recours, de même que le délai pour le former, est suspensif. Il est adressé, en même temps, par lettre recommandée au Collège d'urbanisme, au demandeur et au fonctionnaire délégué.

*Article 171 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire*

§ 1er. Le Collège d'urbanisme remet son avis au Gouvernement dans les soixante jours de l'envoi du recours.

Le Collège en adresse simultanément copie aux parties.

A défaut d'avis émis dans ce délai, la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis émis hors délai.

§ 2. Le délai visé au paragraphe 1er est prolongé :

1° de trente jours lorsque l'instruction du dossier nécessite que la demande soit soumise aux mesures particulières de publicité ou à l'avis d'administrations ou d'instances;

2° de soixante jours lorsque l'instruction du dossier nécessite que la demande soit soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis d'administrations ou d'instances;

Dans les hypothèses visées à l'alinéa 1er, 1° et 2°, le Collège d'urbanisme informe les parties et le Gouvernement des mesures sollicitées et de la durée de la prolongation des délais.

§ 3. A leur demande, le Collège d'urbanisme procède à l'audition des parties.

La demande d'audition est formulée dans le recours ou, lorsqu'elle est formée par l'autorité qui a délivré l'acte attaqué, dans les cinq jours de la réception de la copie du recours.

Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont également invitées à comparaître.

Dans ce cas, le délai visé au paragraphe 1er est prolongé de quinze jours.

Le Gouvernement ou son représentant peut assister à l'audition.

§ 4. Le Gouvernement peut arrêter les modalités et délais d'échange des arguments écrits des parties.

*Article 172 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire*

Le Gouvernement notifie sa décision aux parties dans les trente jours de l'envoi de l'avis du Collège d'urbanisme ou, à défaut d'avis, de l'expiration du délai d'avis.

*Article 173 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire*

A défaut de notification de la décision dans le délai prévu à l'article 172, chacune des parties peut, par lettre recommandée, adresser un rappel au Gouvernement.

Lorsque le collège des bourgmestre et échevins ou le fonctionnaire délégué mettent le Gouvernement en demeure, ils en adressent simultanément copie au demandeur en permis. A défaut, la lettre de rappel ne porte pas d'effets.

Si, à l'expiration d'un nouveau délai de trente jours à compter de l'envoi du rappel, le Gouvernement n'a pas envoyé sa décision aux parties, l'avis du Collège d'urbanisme tient lieu de décision. A défaut d'avis du Collège d'urbanisme, la décision qui a fait l'objet du recours est confirmée. Dans le cas visé à l'article 164, alinéa 5, le permis est réputé refusé.

*Article 173/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire*

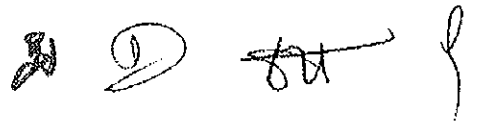
Préalablement à la décision du Gouvernement, le demandeur peut produire des plans modificatifs ainsi que, le cas échéant, un complément au rapport d'incidence, lorsque ces plans modificatifs n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou lorsqu'ils visent à supprimer les dérogations visées aux articles 153, § 2, et 155, § 2 qu'impliquait le projet initial. Le permis est délivré sans que le projet modifié ne soit soumis aux actes d'instruction déjà réalisés.

*Article 174 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire*

Le Gouvernement peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis.

Il peut également consentir les dérogations visées à l'article 153, § 2, et celles qui sont visées à l'article 155, § 2, sans devoir, dans le second cas, être saisi d'une proposition en ce sens du collège des bourgmestre et échevins.

Les décisions du Gouvernement sont motivées. Les décisions du Gouvernement sont spécialement motivées si elles s'écartent de l'avis émis par le Collège d'urbanisme.







Bruxelles, le

**RECOMMANDE****Région de Bruxelles-Capitale**

Nos références :

18.03.2014/IBGE/AUT/397.970/BW/ssl

S.A. THOMAS &amp; PIRON

c/o Monsieur HARMEL Nicolas

La Besace 14

6852 OPONT

00598924

21.03.2014

**Coordonnées à l'IBGE :**

Dossier traité par :

N° de dossier :

Votre contact :

le service Autorisation

PE/1B/2013/397970

STRACK Sarah-Ann - Gestionnaire de permis  
d'environnement

Tél : 02/775.75.49

Fax : 02/775.77.72

E-mail : sastrack@environnement.irisnet.be

**Coordonnées du(des) demandeur(s) :**

THOMAS &amp; PIRON S.A.

La Besace 14 - 6852 OPONT

**Lieu d'exploitation :**

Rue Vervloesem 150, 1200 Woluwe - St.- Lambert

27 MARS 2014

Monsieur,

Vous trouverez, ci-joint, un exemplaire de la décision prise par Bruxelles Environnement - I.B.G.E. au sujet de la demande de Permis d'environnement relative à des installations situées à l'adresse reprise ci-dessus.

N'hésitez pas à contacter l'agent ayant traité votre dossier (voir coordonnées ci-dessus) pour toute question portant sur le contenu de cette décision.

**Nous attirons votre attention sur les dispositions suivantes :**

Délai	Informations ou documents à transmettre à l'IBGE	Référence du permis
15 jours avant la mise en activité des nouvelles installations	Date fixée pour la mise en activité des installations	/
Dès la délivrance du permis d'urbanisme	Copie du permis d'urbanisme	/

- Vous êtes tenu de nous notifier sans délai la délivrance du permis d'urbanisme, ainsi que toute décision rendue sur d'éventuels recours auprès du Collège d'Urbanisme ou du Gouvernement.
- Vous devez nous informer, au moins quinze jours à l'avance, de la date fixée pour la mise en oeuvre du permis qui vous est délivré.

Sachez que vous disposez d'un délai de 2 ans pour cette mise en oeuvre.

Au cas où ce délai ne serait pas suffisant, vous pouvez introduire une demande de prolongation pour une année supplémentaire. Cette demande doit être adressée à Bruxelles Environnement - IBGE- Guldelle 100 à 1200 Bruxelles et doit intervenir 3 mois au moins avant l'écoulement du délai fixé pour la mise en oeuvre.

**Attention, votre Permis d'environnement est périmé si l'exploitation des installations n'a pas débuté dans le délai prévu.**

Nous vous rappelons qu'en cas de désaccord avec cette décision, un recours est ouvert à tout intéressé auprès du Collège d'Environnement, C.C.N. - rue du Progrès, 80 à 1030 Bruxelles. Vous disposez d'un délai de trente jours à dater de la présente notification pour l'introduire par lettre recommandée.

En tant que titulaire du permis d'environnement, vous devez procéder, dans les quinze jours de la réception de la présente, à l'affichage d'un 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 quinze jours.

**A défaut de quoi, vous ne pourrez pas mettre en œuvre votre permis.**

Pour vous aider à réaliser cet affichage, nous avons annexé à ce courrier un exemplaire de l'affiche composée d'un jeu de 4 feuilles de format A4.

**Vous êtes tenu de prendre contact avec le service environnement de l'administration communale du lieu d'exploitation (02/761.28.15) afin de compléter l'affiche et de convenir de la date d'affichage et des modalités en vigueur.**

En restant à votre disposition pour de plus amples informations, veuillez croire, Monsieur, à l'assurance de notre considération.



B. WILLOCX  
Directeur de la Division  
Autorisations et Partenariats

L'ordonnance du 22 décembre 1994, relative à la reprise de la faculté provinciale, prévoit en son chapitre 5 une taxe annuelle sur les établissements de classe 1 ou de classe 2. Le montant de la taxe varie de 125 € à 1250 € (hors index) selon le nombre d'installations classées et la surface de l'établissement.

Pour tout renseignement complémentaire, les services du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, Administration des Finances et du Budget, Direction de l'Environnement restent à votre disposition au n° de fax : 02 204 26 31 ou par mail : [afb.faxprov@mrbco.flandres.be](mailto:afb.faxprov@mrbco.flandres.be) ou encore à leur guichet du CCN (gare du Nord), rue du Progrès 80 à 1035 Bruxelles de 9h à 12h, étage 1/5.



Bruxelles, le

**RECOMMANDE****Région de Bruxelles-Capitale**

Nos références :

18.03.2014/IBGE/AUT/397.970/BWI/ssV

**S.A. THOMAS & PIRON**

c/o Monsieur HARMEL Nicolas

La Besace 14

6852 OPONT

00598924  
21.03.2014**Coordonnées à l'IBGE :**

Dossier traité par : le service Autorisation  
 N° de dossier : PE/1B/2013/397970  
 Votre contact : STRACK Sarah-Ann - Gestionnaire de permis  
 d'environnement  
 Tél : 02/775.75.49  
 Fax : 02/775.77.72  
 E-mail : sastrack@environnement.irisnet.be

**Coordonnées du(des) demandeur(s) :**

THOMAS &amp; PIRON S.A.

La Besace 14 - 6852 OPONT

**Lieu d'exploitation :**

Rue Vervloesem 150, 1200 Woluwe - St.-Lambert

21 MARS 2014

Monsieur,

Vous trouverez, ci-joint, un exemplaire de la décision prise par Bruxelles Environnement - I.B.G.E. au sujet de la demande de Permis d'environnement relative à des installations situées à l'adresse reprise ci-dessus.

N'hésitez pas à contacter l'agent ayant traité votre dossier (voir coordonnées ci-dessus) pour toute question portant sur le contenu de cette décision.

**Nous attirons votre attention sur les dispositions suivantes :**

Déla	Informations ou documents à transmettre à l'IBGE	Référence du permis
15 jours avant la mise en activité des nouvelles installations	Date fixée pour la mise en activité des installations	/
Dès la délivrance du permis d'urbanisme	Copie du permis d'urbanisme	/

- Vous êtes tenu de nous notifier sans délai la délivrance du permis d'urbanisme, ainsi que toute décision rendue sur d'éventuels recours auprès du Collège d'Urbanisme ou du Gouvernement.
- Vous devez nous informer, au moins quinze jours à l'avance, de la date fixée pour la mise en oeuvre du permis qui vous est délivré.

Sachez que vous disposez d'un délai de 2 ans pour cette mise en oeuvre.

Au cas où ce délai ne serait pas suffisant, vous pouvez introduire une demande de prolongation pour une année supplémentaire. Cette demande doit être adressée à Bruxelles Environnement - IBGE- Gulledele 100 à 1200 Bruxelles et doit intervenir 3 mois au moins avant l'écoulement du délai fixé pour la mise en oeuvre.

**Attention, votre Permis d'environnement est périmé si l'exploitation des installations n'a pas débuté dans le délai prévu.**

Nous vous rappelons qu'en cas de désaccord avec cette décision, un recours est ouvert à tout intéressé auprès du Collège d'Environnement, C.C.N. - rue du Progrès, 80 à 1030 Bruxelles. Vous disposez d'un délai de trente jours à dater de la présente notification pour l'introduire par lettre recommandée.

En tant que titulaire du permis d'environnement, vous devez procéder, dans les quinze jours de la réception de la présente, à l'affichage d'un 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 quinze jours.

**A défaut de quoi, vous ne pourrez pas mettre en œuvre votre permis.**

Pour vous aider à réaliser cet affichage, nous avons annexé à ce courrier un exemplaire de l'affiche composée d'un jeu de 4 feuilles de format A4.

**Vous êtes tenu de prendre contact avec le service environnement de l'administration communale du lieu d'exploitation (02/761.28.15) afin de compléter l'affiche et de convenir de la date d'affichage et des modalités en vigueur.**

En restant à votre disposition pour de plus amples informations, veuillez croire, Monsieur, à l'assurance de notre considération.



**B. WILLOCX**  
Directeur de la Division  
Autorisations et Partenariats

L'ordonnance du 22 décembre 1994, relative à la reprise de la fiscalité provinciale, prévoit en son chapitre 5 une taxe annuelle sur les établissements de classe 1 ou de classe 2. Le montant de la taxe varie de 125 € à 1250 € (hors index) selon le nombre d'installations classées et la surface de l'établissement.

Pour tout renseignement complémentaire, les services du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, Administration des Finances et du Budget, Direction de l'Enrôlement restent à votre disposition au n° de fax : 02 204 26 31 ou par mail : [afb.taxprov@mrbclirisnet.be](mailto:afb.taxprov@mrbclirisnet.be) ou encore à leur guichet du CCN (gare du Nord) rue du Progrès 80 à 1035 Bruxelles de 9h à 12h, étage 1/5.



BRUXELLES ENVIRONNEMENT  
LEEFMILIEU BRUSSEL  
• IBGE • BIM •



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

DOSSIER N° 397970

OCTROI DE  
PERMIS D'ENVIRONNEMENT

Contenu du document.

	Page :
<b>Article 1. Décision</b> .....	2
<b>Article 2. Durée de l'autorisation</b> .....	2
<b>Article 3. Mise en place ou mise en activité des installations</b> .....	2
<b>Article 4. Conditions d'exploitation</b> .....	3
A. <i>Délais d'application des conditions d'exploitation et documents à transmettre</i> .....	3
B. <i>Conditions techniques particulières</i> .....	3
B.1. Conditions particulières relatives à la sécurité et à la prévention contre l'incendie .....	3
B.2. Conditions d'exploiter relatives aux installations de chauffage à eau chaude .....	3
B.3. Conditions d'exploiter relatives au parking couvert .....	6
C. <i>Conditions générales</i> .....	10
C.1. Conditions d'exploiter relatives au bruit et aux vibrations .....	10
C.2. Conditions relatives au rejet d'eaux usées en égout et à la gestion des eaux pluviales ..	11
C.3. Conditions relatives aux déchets .....	13
C.4. Conditions générales relatives à la prévention contre l'incendie .....	13
C.5. Mobilité - Charroi .....	14
C.6. Conditions relatives à la qualité du sol et des eaux souterraines en cas de cessation des activités de l'entreprise ou de changement de titulaire du permis .....	15
C.7. Conditions relatives à la démolition et aux transformations et à l'assainissement préalable du site .....	15
<b>Article 5. Obligations administratives</b> .....	17
<b>Article 6. Antécédents et documents liés à la procédure</b> .....	18
<b>Article 7. Justification de la décision (motivations)</b> .....	18
<b>Article 8. Ordonnances, lois, arrêtés fondant la décision</b> .....	19

## ARTICLE 1. DÉCISION

Le permis d'environnement est accordé moyennant les conditions reprises à l'article 4 et 5 à :

<b>Titulaire :</b> THOMAS & PIRON sa N° d'entreprise : 0415.776.939
--

Pour :

**l'exploitation d'un immeuble de logements**

situé à :

<b>Lieu d'exploitation :</b>	Rue Vervloesem 150 (croisement avec l'avenue des Iles d'Or) 1200 Woluwe-Saint-Lambert
------------------------------	---

Et comprenant les installations reprises ci-dessous :

N° de rubrique	Installation	Puissance, capacité, quantité	Classe
40 A	Chaudières au gaz	261 kW 160 kW	3
68 B	Parking couvert	58 véhicules	1B

Tout changement d'une des données reprises dans l'article 1 doit immédiatement être notifié à l'IBGE.

## ARTICLE 2. DURÉE DE L'AUTORISATION

1. Le permis d'environnement est accordé pour une période de 15 ans.
2. La durée du permis d'environnement peut être prolongée pour une nouvelle période de 15 ans.  
La demande de prolongation devra être introduite au moins 12 mois avant la date d'expiration du présent permis, faute de quoi une nouvelle demande de permis devra être introduite.  
La demande de prolongation sera introduite au plus tôt 24 mois avant la date d'expiration du présent permis, faute de quoi elle ne sera pas traitée.

## ARTICLE 3. MISE EN PLACE OU MISE EN ACTIVITÉ DES INSTALLATIONS

Les installations ne peuvent être mises en place ou mises en activité avant l'obtention d'un permis d'urbanisme.

Les installations doivent être mises en place ou mises en activité dans un délai de 2 ans à compter de la date de délivrance de la présente décision ou du permis d'urbanisme corrélatif si celui-ci est délivré postérieurement.

Ce délai est suspendu de plein droit jusqu'à la constatation par l'IBGE de la bonne exécution des obligations relatives à l'identification et au traitement de la pollution du sol.

Le permis est périmé si son titulaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative dans le délai imparti.

Ce délai peut être prolongé d'un an à condition d'en faire la demande à l'IBGE. Cette demande doit être introduite 3 mois au moins avant l'écoulement du délai visé au paragraphe précédent.

Cette prorogation d'un an peut également être reconduite annuellement à condition d'en faire la demande dûment justifiée à l'IBGE.

## ARTICLE 4. CONDITIONS D'EXPLOITATION

### A. Délais d'application des conditions d'exploitation et documents à transmettre

Les conditions d'exploitation fixées dans cet article et à l'article 5 sont d'application dès la mise en activité des installations.

Les informations ou documents suivants doivent être transmis à l'IBGE dans les délais repris ci-dessous :

Délai	Informations ou documents à transmettre à l'IBGE	Référence du permis
15 jours avant la mise en activité des nouvelles installations	Date fixée pour la mise en activité des installations	/
Dès la délivrance du permis d'urbanisme	Copie du permis d'urbanisme	/

### B. Conditions techniques particulières

#### B.1. CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA SÉCURITÉ ET À LA PRÉVENTION CONTRE L'INCENDIE

L'exploitant transmet systématiquement et sans délai à l'IBGE une copie de tout avis du SIAMU émis durant la validité du présent permis. Le cas échéant, l'IBGE modifie le permis en y intégrant toute prescription pertinente émise par le SIAMU conformément à l'article 64 de l'ordonnance relative aux permis d'environnement.

Les prescriptions et remarques émises par le SIAMU dans son avis repris en annexe (ref. : T.1999.1454/2/APM/dm) sont d'application immédiate ou, pour les nouvelles installations, dès leur mise en exploitation.

#### B.2. CONDITIONS D'EXPLOITER RELATIVES AUX INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE À EAU CHAUDE

Les conditions d'exploitation relatives aux installations de chauffage sont celles de l'arrêté du 3 juin 2010 relatif aux exigences PEB applicables aux systèmes de chauffage pour le bâtiment lors de leur installation et pendant leur exploitation (MB 9 juillet 2010).  
Toutes celles reprises dans ce permis sont un rappel ou des conditions supplémentaires

## **1. Gestion**

### **1.1 Réception**

L'exploitant doit faire réaliser la réception du système de chauffage par un conseiller chauffage PEB agréé en Région de Bruxelles-Capitale dans les cas suivants :

- 1° après l'installation d'une chaudière ;
- 2° après le remplacement du corps de chaudière ou du brûleur ;
- 3° après le déplacement d'une chaudière.

L'exploitant recevra une feuille de route qui est un calendrier des actes à effectuer et déjà effectués tels les contrôles périodiques et le diagnostic.

### **1.2 Contrôle périodique et entretien**

L'exploitant doit faire procéder à un contrôle périodique des installations par un technicien chaudière agréé en Région de Bruxelles-Capitale ou par un technicien chaudière répondant à l'article 62 de l'arrêté pendant la période transitoire.

Le contrôle périodique est réalisé en respectant le délai maximal entre deux contrôles périodiques. Ce délai maximal est déterminé en fonction du type de combustible utilisé conformément au tableau suivant :

Combustible	Délai maximal
gazeux	3 ans
liquide	1 an

L'utilisateur doit garder pendant **5 ans** à la disposition du fonctionnaire chargé de la surveillance les attestations qu'il reçoit. Elles sont conservées dans le carnet de bord repris au point 1.4.

### **1.3 Diagnostic**

L'exploitant doit faire réaliser le diagnostic du système de chauffage par un conseiller chauffage PEB agréé en Région de Bruxelles-Capitale lorsque la chaudière la plus âgée a atteint l'âge de 15 ans.

### **1.4 Carnet de bord**

L'exploitant tient un carnet de bord à disposition de l'autorité compétente et des différentes personnes intervenant sur le système de chauffage.

Le carnet de bord comprend notamment les éléments suivants :

- les plans et schémas techniques « as built » ;
- le descriptif du mode de régulation ;
- la feuille de route ;
- les attestations de contrôle périodique ;
- l'attestation de réception ;
- le cas échéant, le rapport du diagnostic et les attestations d'entretien.

### **1.5 Gestion de la période de fonctionnement des chaudières**

Les chaudières et leurs auxiliaires (pompes) destinés uniquement au chauffage des locaux sont mis à l'arrêt lorsque le climat extérieur permet de satisfaire le confort thermique des occupants.

### **1.6 Occupation de la chaufferie**

La chaufferie ne peut contenir de matériaux ou objets inflammables ou pouvant nuire au fonctionnement des installations.

## **2. Conception**

### **2.1 Appareillage de sécurité**

L'alimentation en énergie (électricité et combustible) des installations de chauffage doit pouvoir être coupée d'un endroit extérieur à la chaufferie et tout près de la porte d'accès de celle-ci.

Un détecteur gaz (combustible) est installé et commande en cas de fuite de gaz une vanne d'arrêt (électro-vanne) installée hors de la chaufferie. Il est installé aux points d'accumulation potentiels.

L'alimentation en combustible des brûleurs à allumage automatique doit être instantanément arrêtée dans les cas suivants :

- pendant l'arrêt automatique ou non des brûleurs ;
- dès l'extinction accidentelle de la flamme ;
- en cas de surchauffe ou de surpression à l'échangeur ;
- en cas de coupure du courant électrique.

### **2.2 Local chaufferie**

La chaufferie ne peut être localisée en dessous du niveau -1 afin que soit garantie l'accessibilité par le service d'incendie.

Les parois de la chaufferie, plancher et plafond y compris, doivent présenter une résistance au feu de 2 heures (norme NBN 713.020).

La baie d'accès entre la chaufferie et les autres parties du bâtiment doit être fermée par une porte coupe-feu, d'une résistance au feu d'une heure munie d'un dispositif de fermeture automatique, conforme à la norme NBN 713.020. La porte s'ouvre dans le sens de l'évacuation.

La conception de la chaufferie doit être conforme aux dispositions de l'article 52.7 du RGPT et à l'arrêté royal du 7/7/1994 et ses modifications fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion auxquelles les bâtiments nouveaux doivent satisfaire.

Les installations alimentées en gaz combustible plus léger que l'air, distribué par canalisations doivent respecter les prescriptions des normes NBN D51-003 et NBN D51-004.

### **2.3 Cheminée**

La cheminée et ses raccordements sont conformes à la norme NBN B61-001. En outre, les rejets de gaz de combustion sont situés à au moins 3 mètres de distance d'ouverture et prise d'air frais et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient pour le voisinage.

### **2.4 Ventilation**

La chaufferie est ventilée vers l'extérieur (air libre) par une ventilation haute et basse conforme à la norme NBN 61-001.

Les conduits de ventilation doivent être aussi courts que possible et être constitués de matériaux non combustibles.

### **2.5 Prévention incendie**

L'exploitant veillera à ce que les moyens d'extinction nécessaires soient présents et adaptés, et le cas échéant, déterminés en concertation avec le Service Incendie.

## 2.6 Compteurs

Les compteurs principaux de gaz et l'électricité ne peuvent être installés dans la chaufferie.

Un compteur comptabilisant la quantité de combustible consommée par la totalité des générateurs de chaleur est placé.

Si les chaudières distribuent de la chaleur dans plusieurs bâtiments, un compteur est placé par bâtiment.

## 3. Modifications

L'exploitant doit, préalablement à chaque modification, faire une demande à l'IBGE et recevoir l'accord de celui-ci. Par « modification », il faut comprendre :

- le déplacement ou l'ajout de chaudières ;
- le remplacement de chaudières ;  
le changement du brûleur ;
- le passage à un autre combustible.

## B.3. CONDITIONS D'EXPLOITER RELATIVES AU PARKING COUVERT

### I) Gestion du parking

- 1.1 Tous les emplacements doivent être réservés aux habitants du projet ou du quartier.
- 1.2 Le parking est réservé au stationnement de véhicules. Il est interdit de l'utiliser à d'autres fins.
- 1.3 Il est interdit de stationner en dehors des emplacements identifiés par un marquage au sol.
- 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 wagens te laten draaien. »)
- 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.
- 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.
- 1.7 Le parking sera en tout temps maintenu dans un bon état de propreté par un entretien régulier.
- 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.
- 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, les mécanismes de déclenchement.

1.10 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.

## II) Aménagement du parking

### 2.1 Dispositions générales

- 2.1.1 Les emplacements de parcage 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, ...).
- 2.1.2 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.
- 2.1.3 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.
- 2.1.4 Il est interdit de chauffer le parking, sauf au moyen d'un système de recyclage d'air provenant du bâtiment.
- 2.1.5 Les boutons interrupteurs de l'éclairage éventuellement présents dans le parking sont munis de voyants lumineux.
- 2.1.6 L'éclairage du parking est suffisant pour permettre aux personnes de se déplacer et de repérer aisément les issues.

### 2.2 Sécurité

- 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.
- 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.
- 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.
  - 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 pas être fermées à clé durant les heures d'utilisation du parking.
  - L'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.
  - L'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.
- 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.
- 2.2.5 Des voies de circulation piétonne sont prévues et clairement identifiées au moyen d'un marquage au sol différencié.
- 2.2.6 Les rampes du parking ne présentent pas de risques de chute de véhicules, au besoin, elles sont munies de parapets résistants aux chocs.
- 2.2.7 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.

### 2.3 Ventilation

#### Dispositions générales

- 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.
- 2.3.2 Le dispositif de ventilation est conçu et réalisé de manière :
- à garantir un balayage complet de l'air 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.
- 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).
- 2.3.4 L'apport d'air frais est assuré au moyen d'orifices d'aération judicieusement répartis et prévus en nombre suffisant.
- 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.
- 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.

- 2.3.7 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.

#### Ventilation mécanique

- 2.3.8 Les ventilateurs possèdent une vitesse variable sur une plage de 50% de la puissance. Les groupes de ventilation doivent être dotés d'une plaque signalétique reprenant le nom du fabricant, l'année de fabrication et les données techniques.
- 2.3.9 L'air vicié est rejeté verticalement avec une vitesse suffisante pour que les rejets n'incommodent pas le voisinage et sont situés au moins à 8 mètres de toute fenêtre ou prise d'air. Les rejets d'air doivent se faire en toiture.
- 2.3.10 La capacité à plein régime du système d'extraction, calculée par niveau, doit au moins être égale à 200 m<sup>3</sup>/heure par emplacement de parcage.
- 2.3.11 La mise en route du système de ventilation à plein régime sera réglée d'une des façons suivantes :
- a) Le système de ventilation se déclenche selon une programmation horaire qui tient compte des horaires des utilisateurs et de l'utilisation rationnelle de l'énergie. L'horloge doit être munie d'une batterie de manière à rester opérationnelle même après une panne de courant.
  - b) Le système de ventilation est couplé au dispositif de commande de l'éclairage du parking ou au dispositif de commande de l'ouverture de la porte. Le système de ventilation fonctionne à plein régime pendant au moins 15 minutes après la fermeture des portes ou après la coupure de l'éclairage. L'asservissement à l'éclairage n'est autorisé que dans le cas où ce dernier est relié à une minuterie.
- 2.3.12 En cas de panne ou de défectuosité du système de déclenchement, le système de ventilation mécanique doit automatiquement s'enclencher à capacité maximale et ce jusqu'à la réparation effective du système de déclenchement.
- 2.3.13 Un flux d'air doit être assuré durant l'utilisation du parking.  
Dans le cas où le système de ventilation mécanique est asservi à un système de détection des concentrations de CO et où la ventilation naturelle ne peut assurer au minimum un renouvellement complet de l'air du parking par jour, il y a lieu de prévoir, une programmation de la ventilation mécanique assurant ce renouvellement.

### **III) Transformation – Modifications**

Avant toute transformation intérieure du parking, l'exploitant doit en faire la demande auprès de l'I.B.G.E. et obtenir son autorisation préalable.

Par « transformation intérieure du parking » on entend notamment :

- La modification de l'horaire d'utilisation ou du type d'utilisateurs ;
- 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.

## C. Conditions générales

### C.1. CONDITIONS D'EXPLOITER RELATIVES AU BRUIT ET AUX VIBRATIONS

#### 1. Définitions et remarques

1.1. Les définitions figurant dans les arrêtés du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 : relatif à la lutte contre le bruit de voisinage ; relatif à la lutte contre le bruit des installations classées ; fixant la méthode de contrôle et les conditions de mesures de bruit, s'appliquent aux présentes prescriptions.

- Les seuils de bruit sont définis en fonction des critères : de bruit spécifique global (L<sub>sp</sub>) ; du nombre de fois (N) par heure où le seuil de bruit de pointe (S<sub>pte</sub>) est dépassé ; des émergences par rapport au bruit ambiant.

- Les périodes A, B et C sont définies comme suit :

	Lu.	Ma	Me	Je.	Ve.	Sa.	Di./ fériés
7h à 19h	A	A	A	A	A	B	C
19h à 22h	B	B	B	B	B	C	C
22h à 7h	C	C	C	C	C	C	C

1.2. Par exploitation, il faut comprendre en plus l'utilisation d'une ou des installations classées ou d'un équipement qui en fait partie, toutes les activités associées et conséquentes à celles-ci, notamment :

- manutention d'objets, des marchandises, ...;
- chargement-déchargement, à l'intérieur de la parcelle ou en voirie, par des clients, livreurs, ...;
- la circulation induite sur le site,
- le fonctionnement d'installations annexes (ventilation, climatisation, ...) liées à l'exploitation.

#### 2. Prévention des nuisances sonores

Au-delà des seuils de bruit précisés au point 3, l'exploitant veille obligatoirement à ce que le fonctionnement de ses installations et le déroulement des activités de l'établissement respectent les bonnes pratiques en matière de minimisation des nuisances sonores vis-à-vis des fonctions sensibles (habitat, enseignement, hôpitaux, parc, ...) présentes dans le voisinage, notamment en adaptant à la situation les aspects suivants :

##### Gestion des installations

- L'exploitant est tenu d'assurer le bon entretien de ses installations et, le cas échéant, de procéder au remplacement ou à la réparation d'installation ou de partie d'installation souffrant d'usure ou de dégradation à l'origine d'une augmentation des nuisances sonores ;
- Les activités bruyantes sont réalisées dans des lieux adaptés assurant le confinement des sources de bruit ;
- Les portes extérieures et fenêtres des locaux assurant l'isolation de sources de bruit vis-à-vis de l'extérieur sont maintenues fermées ;
- Les activités bruyantes sont réalisées dans les créneaux horaires de la période 'A' définie au point 1.1.

### Conception des installations

L'exploitant prend les dispositions nécessaires pour limiter les nuisances sonores générées par l'exploitation de son établissement et intègre, dans la conception des nouvelles installations, les critères de choix et options d'aménagement visant tout particulièrement :

- La localisation des installations et activités bruyantes ;
- Le choix des techniques et des technologies ;
- Les performances acoustiques des installations ;
- Les dispositifs complémentaires d'isolation acoustiques limitant la réverbération et la propagation du bruit ;
- ...

### 3. Valeurs de bruit mesurées à l'immission

3.1. A l'intérieur de bâtiments ou de locaux occupés situés dans le voisinage de l'établissement, les émergences de bruit liées à l'exploitation ne peuvent excéder aucun des seuils suivants :

Local	Période	Emergence		
		De niveau (dB(A))	Tonale (dB)	Impulsionnelle (dB(A))
Repos	C	3	3	5
	A et B	6	6	10
Séjour	A, B et C	6	6	10
Service	A, B et C	12	12	15

Le niveau de bruit ambiant à prendre en considération pour déterminer l'émergence doit être au minimum de 24 dB(A).

3.2. A l'extérieur, les bruits liés à l'exploitation mesurés en dehors du site de l'établissement n'excèdent pas les seuils suivants :

	Période A	Période B	Période C
Lsp (dB(A))	48	42	36
N	30	20	10
Spte (dB(A))	78	72	66

### 4. Vibrations

Les mesures nécessaires sont prises pour que les vibrations inhérentes à l'exploitation de l'établissement ne nuisent pas à la stabilité des constructions et ne soient une source d'inconfort pour le voisinage. Les niveaux de vibrations dans les immeubles occupés dans le voisinage seront conformes au niveau fixé par la norme DIN 4150 (volet 2 : gêne aux personnes et volet 3 : stabilité du bâtiment).

Chaque machine fixée à une structure du bâtiment devra être équipée d'un dispositif efficace d'atténuation des vibrations.

### 5. Méthode de mesure

Les mesures des sources sonores 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 de bruit.

### C.2. CONDITIONS RELATIVES AU REJET D'EAUX USÉES EN ÉGOUT ET À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le réseau d'évacuation des eaux sera de type séparatif, avec au minimum un réseau eaux de pluie et un réseau eaux usées. Une éventuelle connexion des différents réseaux ne pourra se faire que si le puits de mesure des eaux usées est placé en amont de la dite connexion.

### C.2.1 Conditions relatives au rejet d'eaux usées en égout

Toute analyse des eaux usées, imposée par l'autorité compétente doit être réalisée par un laboratoire agréé en Région de Bruxelles Capitale.

Il est interdit de jeter ou déverser dans les eaux de surface ordinaires, dans l'égout public 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.

Les eaux usées doivent pouvoir être échantillonnées avant leur rejet à l'égout public (présence d'un puits de mesure par point de rejet à l'égout).

Les eaux usées ne peuvent pas contenir les éléments suivants :

- fibres textiles
- matériel d'emballage en matière synthétique
- déchets domestiques solides organiques ou non organiques
- huiles minérales, huiles usagées, produits inflammables, solvant volatil, peinture, acide concentré ou base (tels que soude caustique, acide chlorhydrique,...)
- toute autre matière pouvant rendre l'eau des égouts toxique ou dangereuse
- plus de 0,5 g/l d'autres matières extractibles à l'éther de pétrole

### C.2.2. Conditions relatives à la gestion des eaux pluviales

#### **1. Récupération des eaux pluviales en provenance des toitures**

- L'exploitant mettra en place des citernes de récupération d'eaux de pluie pour un volume équivalent au minimum à 33 l/m<sup>2</sup> de toitures en projection horizontale.
- Afin d'utiliser cette eau de pluie dans ses installations, l'exploitant mettra en place un dispositif ad hoc.

#### **2. Amortissement des pluies d'orage**

- L'exploitant mettra en place un système de retenue des eaux pluviales (bassin d'orage, zone inondable,...) visant à compenser l'imperméabilisation due au projet
- Ce système de retenue des eaux pluviales aura une capacité de minimum **110** m<sup>3</sup> net. Ce volume exclut les volumes d'eau de pluie destinés à la réutilisation interne.
- Le débit de fuite à la sortie du système de retenue sera de maximum de 5 l/s.ha.
- Le système de retenue des eaux pluviales doit être entretenu selon les recommandations du fabricant, au minimum une fois par an et vidé si nécessaire.

#### **3. Conditions liées à l'implantation du projet en zone inondable**

Un dispositif drainant de type passif doit être prévu par défaut (tubage horizontal crépiné, drain à ciel ouvert, tranchée remblayée de matériel perméable, ...). Par passif, on entend l'absence d'extraction des eaux collectées par le drain. Il est donc exclu d'utiliser un système de pompage, de connecter le drain au collecteur ou de rejeter les eaux drainées dans le réseau hydrographique.

Ce dispositif doit pouvoir compenser efficacement les perturbations engendrées en facilitant la migration des flux depuis l'amont (zone d'accumulation des eaux souterraines) jusqu'à l'aval hydrogéologique (zone de dépression des eaux souterraines). On parle ici de rééquilibrage des flux.

Le dimensionnement du drain sera évalué par un expert sur la base à tout le moins de l'analyse des données de terrain suivantes :

- la piézométrie locale sur base de laquelle l'expert détermine la direction et le gradient hydraulique des écoulements. Attention : la piézométrie est un paramètre qui peut fortement évoluer dans le temps et dans l'espace. De plus, bien qu'à la date d'une mesure du niveau piézométrique, celui-ci se trouve être au-dessous de la base du projet, il est tout à fait possible qu'il atteigne dans le futur cette base en « période de plus hautes eaux » et que par conséquent un impact significatif soit engendré sur les flux.
- la lithologie locale du sous-sol sur base de laquelle l'expert déduit de manière théorique la conductivité hydraulique du sous-sol. Attention : La lithologie est un paramètre variable dans l'espace.

### C.3. CONDITIONS RELATIVES AUX DÉCHETS

Tous les déchets dangereux doivent être éliminés par un collecteur agréé pour la Région de Bruxelles-Capitale.

Toute remise et réception de déchets dangereux doivent être effectuées contre récépissé. Ces récépissés ou leurs copies doivent être conservés pendant une période de cinq ans et seront transmis, en cas de demande, à l'IBGE.

Par ailleurs, l'exploitant producteur des déchets tient à jour un registre des déchets dangereux éliminés comportant 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 en volume;
3. la date d'enlèvement du déchet;
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 ci-dessus.

La quantité totale de déchets dangereux stockés ne peut dépasser 100 kg.

### C.4. CONDITIONS GÉNÉRALES RELATIVES À LA PRÉVENTION CONTRE L'INCENDIE

Sans préjudice des conditions plus strictes reprises à l'article 4, § B.1., les conditions suivantes sont d'application :

- Les dispositifs d'extinction d'incendie (extincteurs, hydrants, ...) doivent être maintenus en bon état de fonctionnement par un contrôle et un entretien annuels.
- L'exploitant se conformera aux règlements en vigueur concernant les installations électriques à savoir l'arrêté royal du 2 septembre 1981 modifiant le Règlement Général sur les Installations Electriques et le rendant obligatoire dans les établissements classés comme dangereux, insalubres ou incommodes ainsi que ceux visés à l'article 28 du RGPT;

## **C.5. MOBILITÉ - CHARROI**

### **I) Gestion**

#### **1.1 Les livraisons**

Lors de tout chargement /déchargement de produits, déchets, objets divers destinés à l'immeuble, la sécurité des usagers faibles doit être assurée prioritairement. Ainsi la circulation sur le trottoir ne peut être entravée et un passage libre d'au moins un mètre doit être maintenu.

De plus le véhicule ne peut constituer une gêne pour le passage des cyclistes et ne peut bloquer les autres véhicules.

#### **1.2 Entretien et contrôle des emplacements vélos**

Les emplacements vélos doivent être régulièrement entretenus et maintenus en bon état de propreté. L'interdiction de parage des deux-roues à moteur doit y être clairement signalée.

### **II) Conception**

#### **2.1 Emplacements vélos**

##### Nombre d'emplacements vélos

**Au minimum 58** emplacements de stationnement pour vélos doivent être aménagés en une ou plusieurs zones de parage pour vélos.

##### Aménagement des emplacements vélos

Les emplacements vélos, à part ceux destinés aux clients et visiteurs, sont couverts pour être protégés des intempéries.

Ces emplacements sont situés au rez-de-chaussée ou au niveau -1.

Lorsque la situation le permet, ces emplacements sont situés au rez-de-chaussée. Ils sont situés de préférence à proximité soit des accès à la circulation interne au bâtiment, soit de l'entrée de l'immeuble/du parking. Si les emplacements vélos sont situés à l'extérieur, les vélos doivent pouvoir être rangés dans un parc clos (murs, grilles ou barreaux) dont l'accès est réservé à des usagers identifiés.

Les emplacements vélos sont facilement repérables et bien éclairés. Le rangement des vélos doit pouvoir se faire sans effort, ni difficulté. La hauteur minimale sous plafond des emplacements est de 2 mètres. Les espaces de manœuvre sont suffisants et conçus de manière à ce que les cyclistes ne soient pas mis en danger par les véhicules motorisés.

Chaque vélo, rangé dans un emplacement doit pouvoir être attaché à un support défini au paragraphe suivant.

Le support est ancré et difficilement démontable. Le support choisi doit être adapté aux vélos et cadenas habituels. Le support doit être conçu de manière à permettre au moins l'attache du cadre et de la roue avant du vélo. **Les systèmes de type pince roues simples sont dès lors interdits.** Les matériaux utilisés sont solides, résistants aux chocs, au vol ainsi qu'à la fatigue mécanique.

##### Accès aux emplacements vélos

Le cheminement des cyclistes pour accéder aux emplacements doit être sécurisé, facile et ne comporter aucun obstacle. Une attention particulière sera apportée pour limiter au maximum le nombre de portes et de marches.

Si l'accès aux emplacements vélos peut se faire par la rampe d'accès du parking, le cheminement des vélos doit être protégé par une bande cyclable d'une largeur minimale de 120 cm (côté extérieur de la courbe), délimitée au sol par des pointillés.

S'il existe un système de feux de signalisation dans les rampes (sens de circulation alternée pour les voitures), ce système doit être adapté au temps de parcours des cyclistes.

Les courbes des rampes d'accès au parking empruntées par les cyclistes, ont une largeur de minimum 4 mètres. Les ascenseurs ou sas empruntés par les cyclistes ont une longueur minimale de 2 mètres.

#### **C.6. CONDITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ DU SOL ET DES EAUX SOUTERRAINES EN CAS DE CESSATION DES ACTIVITÉS DE L'ENTREPRISE OU DE CHANGEMENT DE TITULAIRE DU PERMIS**

Préalablement à la cessation des activités ou lors du changement d'exploitant, le titulaire du présent permis est tenu de se conformer à l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués (et ses arrêtés d'exécution) et de réaliser une reconnaissance du sol si cela s'avère nécessaire.

Dans ce cas, la notification de la cessation des activités ou du changement d'exploitant à l'autorité compétente sera accompagnée des documents requis par ladite ordonnance.

#### **C.7. CONDITIONS RELATIVES À LA DÉMOLITION ET AUX TRANSFORMATIONS ET À L'ASSAINISSEMENT PRÉALABLE DU SITE**

1. En cas de démolition/transformation d'un bâtiment induisant l'exploitation d'un chantier dont la puissance cumulée des installations présentes sur le chantier dépasse 50 kW, une déclaration de classe 3 doit être déposée auprès de l'administration communale concernée (rubrique 28 de la liste des installations classées).

##### **2. Amiante**

En cas de démolition/transformation d'un bâtiment, au sens de l'article 98 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, tout bâtiment doit, sauf dérogation accordée par l'IBGE, être débarrassé de l'amiante qu'il contient conformément aux prescriptions contenues dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante.

##### **3. Citernes**

S'il existe sur le site, des citernes ayant contenu des hydrocarbures (mazout, LPG, ...), elles devront être mises hors service.

Pour les citernes, hormis celles ayant contenu du LPG et qui ne sont pas soumises à des conditions spécifiques découlant d'un arrêté tel que l'arrêté station-service :

La mise hors service se fera en respectant au minimum la procédure suivante :

- 1° **Avertir l'autorité compétente par recommandé.**
- 2° **Dégazer et vider la citerne.**
- 3° **Nettoyer la citerne.**
- 4° **Faire évacuer les déchets de vidange et de nettoyage via un collecteur de déchets dangereux agréé en région bruxelloise.** La boue, les dépôts sur le sol et les eaux usées sont considérés comme des déchets dangereux. Toute remise et réception de déchets dangereux doivent être effectuées contre des certificats d'élimination et de valorisation.

- 5° Les **citernes enfouies** peuvent être soit évacuées, soit laissées en place aux conditions suivantes :
- elles n'entravent pas un éventuel traitement ou contrôle ultérieur d'une pollution du sol ;
  - leur(s) dispositif(s) de remplissage doit être mis hors service de manière à rendre impossible toute livraison ;
  - elles doivent être remplies de sable ou d'un autre matériau inerte (tel que du ciment, du mortier, du béton, du béton-mousse, du sable stabilisé,...). L'utilisation de mousse est interdite.

Les **citernes non enfouies** peuvent être soit évacuées, soit laissées en place aux conditions suivantes :

- elles n'entravent pas un éventuel traitement ou contrôle ultérieur d'une pollution du sol ;
- leur(s) dispositif(s) de remplissage doit être mis hors service de manière à rendre impossible toute livraison.

Les travaux relatifs à la mise hors service peuvent être effectués par une entreprise compétente en la matière (certaines de ces entreprises figurent dans les pages jaunes à la rubrique « Citernes : nettoyage industriel »).

#### **Pour les citernes LPG :**

La mise hors service se fera en respectant au minimum la procédure suivante :

- 1° **Avertir l'autorité compétente par recommandé.**
- 2° **Vider la citerne.**
- 3° **Dégazer la citerne avec un gaz inerte.**
- 4° **Evacuer les citernes.**

Les **citernes enfouies** doivent être évacuées. Si l'évacuation des citernes pose un problème de stabilité ou de faisabilité, elles peuvent rester en place, moyennant une autorisation écrite de l'I.B.G.E. Elles doivent de toute façon être remplies de sable ou d'un autre matériau inerte (tel que du ciment, du mortier, du béton, du béton-mousse, du sable stabilisé,...). L'utilisation de mousse est interdite.

Les **citernes non enfouies** doivent être évacuées ou mises hors service par exemple en coupant les tuyauteries de remplissage.

Les travaux relatifs à la mise hors service peuvent être effectués par une entreprise compétente en la matière (certaines de ces entreprises figurent dans les pages jaunes à la rubrique « Citernes : nettoyage industriel »).

#### **4. Anciennes installations frigorifiques, anciens transformateurs statiques ou autres déchets dangereux provenant de l'activité antérieure.**

Ces anciennes installations sont considérées comme des déchets dangereux et doivent être éliminées conformément à l'article 4 § C.3 du présent permis. Les installations frigorifiques doivent être démantelées par un technicien frigoriste qualifié.

#### **5. Dépollution du sol**

Il y a lieu de réaliser les études de sol et les travaux d'assainissement conformément à l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués (et ses arrêtés d'exécution).

Il est formellement interdit d'effectuer des constructions et aménagements du site avant que l'assainissement soit achevé si les travaux sont de nature à entraver le traitement ou le contrôle ultérieur de la pollution du sol, ou sont de nature à augmenter l'exposition des personnes ou de l'environnement aux risques engendrés par la pollution du sol.

## ARTICLE 5. OBLIGATIONS ADMINISTRATIVES

1. Les installations doivent être conformes aux plans annexés cachetés par l'IBGE en date du 18/03/2014 :
  - PU.15 - Permis d'urbanisme modificatif – Plan d'implantation – plan de situation
  - PU.16 - Permis d'urbanisme modificatif – Plan sous-sol
  - PU.17 - Permis d'urbanisme modificatif – Plan Rez-de-Chaussée
  - PU.31 - Permis d'urbanisme modificatif – plan toiture
2. Les frais générés par les travaux nécessaires à l'aménagement des installations en vue de leur 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.
3. 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 des installations;
  - 2° de signaler immédiatement à l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement et à la commune du lieu d'exploitation, tout cas d'accident ou d'incident de nature à porter préjudice à l'environnement ou à la santé et à la sécurité des personnes;
  - 3° de déclarer immédiatement à l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement toute cessation d'activité.
4. L'exploitant reste responsable envers les tiers des pertes, dommages ou dégâts que les installations pourraient occasionner.
5. Toute personne qui est ou a été titulaire d'un permis d'environnement est en outre, tenue de remettre les lieux d'une installation dont l'exploitation arrive à terme ou n'est plus autorisée dans un état tel qu'il ne s'y manifeste aucun danger, nuisance ou inconvénient.
6. Un nouveau permis doit être obtenu dans les cas suivants :
  - 1° lorsque la mise ou remise en exploitation d'installations nouvelles ou existantes qui n'ont pas été mises en place ou en activité 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;
  - 2° lors du déménagement des installations à une nouvelle adresse;
  - 3° lorsque l'échéance du permis fixée par l'article 2 est atteinte.

Un permis d'environnement peut être exigé pour la transformation ou l'extension d'une installation autorisée dans deux hypothèses :

- 1° lorsqu'elle entraîne l'application d'une nouvelle rubrique de la liste des installations classées;
  - 2° lorsqu'elle est de nature à aggraver les dangers, nuisances ou inconvénients inhérents à l'installation.
7. 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 certificat ou de permis d'environnement doit être introduite.

8. L'exploitant doit contracter une assurance responsabilité civile d'exploitation couvrant les dommages causés accidentellement par l'exploitation ou l'utilisation des installations classées.

## ARTICLE 6. ANTÉCÉDENTS ET DOCUMENTS LIÉS À LA PROCÉDURE

- Les installations ne sont pas en service, il s'agit d'un nouveau projet ;
- Introduction du dossier de demande de permis d'environnement en date du 02/08/2013 ;
- Accusé de réception de dossier complet de demande de permis d'environnement le 22/08/2013 ;
- Accusé de réception de dossier complet de demande de permis d'urbanisme le 15/10/2013 ;
- Procès-verbal du 03/01/2014 clôturant l'enquête publique réalisée sur la commune de Woluwe-Saint-Lambert duquel il ressort que le projet a donné lieu à 4 lettres de réclamations ;
- Avis rendus par :
  - le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 10/05/2013 (réf.: T.1999.1454/2/APM/dm);
  - la Commission de Concertation en date du 10/01/2014 ;

## ARTICLE 7. JUSTIFICATION DE LA DÉCISION (MOTIVATIONS)

1. L'installation est située en zone mixte au plan régional d'affectation du sol (PRAS).  
La demande est donc compatible avec la destination de la zone;
2. L'absence d'envoi de l'avis de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement dans les délais requis équivaut à un avis présumé favorable.
3. Le site se trouve en zone mixte, au PRAS et correspond donc à une zone 3 définie dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit et les vibrations générés par les installations classées.  
  
Les conditions générales relatives à l'immission du bruit à l'extérieur en provenance des installations classées prescrites par ce même arrêté ont été intégrées dans le présent permis.
4. Le permis d'environnement tient lieu de permis de déversement d'eaux usées, on y a inclus des conditions de déversement conformes aux arrêtés en vigueur énumérés à l'article 8.
5. **Le projet se trouve en zone inondable.** Il est donc prévisible que le projet en l'état ait un impact potentiellement non négligeable sur l'hydrogéologie locale et plus particulièrement sur les flux souterrains (zone saturée). Ceux-ci sont principalement conditionnés par la direction et le gradient hydraulique des écoulements de la nappe phréatique. Ils peuvent être déterminés par l'analyse de la piézométrie locale (niveaux d'eau de la nappe). En vue de ces éléments, la présente décision impose qu'un système drainant de type passif soit mis en place, respectant les conditions de l'article 4, §C.2.2.
6. Il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus,...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction de gaz à effets de serre.  
Le vélo fait partie de ces alternatives et son emploi doit être facilité notamment en prévoyant un nombre suffisant d'emplacements de vélos correctement aménagés et d'accès aisés.  
Le présent permis impose dès lors l'aménagement d'au moins 58 emplacements vélo.
7. La présence d'amiante dans le bâtiment a été démontrée dans l'inventaire amiante. Il est donc nécessaire d'effectuer le désamiantage avant la démolition des bâtiments afin d'éviter la dissémination accidentelle de fibres d'amiante.
8. Les oppositions enregistrées lors de l'enquête publique portent sur l'excavation de terres polluées et la réutilisation de celles-ci sur le terrain.

9. Ce motif d'opposition est fondé. Le site a fait l'objet d'un projet de gestion du risque qui devra être appliqué lors de l'excavation des terres liée à la construction du nouveau bâtiment. Les mesures de gestion des sols pollués excavés se doivent de respecter la législation en vigueur, entre autre en matière de risque humain liée à la pollution des sols.
10. La commission de concertation a rendu un avis favorable, aux conditions suivantes :
- 1° si possible, valoriser le rôle de l'ancien lit du Roodebeek dans l'infiltration par la retenue temporaire des eaux de pluie (donner aux jardins un aspect inspiré des valeurs écologiques de l'ancien Roodebeek);
  - 2° détailler les intentions en termes de gestion de l'écoulement de la nappe phréatique;
  - 3° prévoir un dispositif drainant de type passif. Par passif, on entend l'absence d'un système de pompage. Ce dispositif doit pouvoir compenser efficacement les perturbations engendrées en facilitant, le long du bâtiment, la migration des flux d'eau depuis l'amont jusqu'à l'aval hydrogéologique. Le dimensionnement de ce dispositif drainant (la géométrie et le type de matériaux filtrants) sera évalué par un expert sur la base de données de terrain spécifiques permettant de mieux apprécier le contexte hydrogéologique local;
  - 4° prévoir un plan paysager des espaces non bâtis en cohérence avec le site classé et proposant un minimum de plantation d'arbres à haute tige;
  - 5° diminuer le gabarit proposé du côté de l'avenue des îles d'Or, à l'exception de l'angle, en maintenant l'effet dégressif.
11. Cet avis est fondé en ce qui concerne les points 1° à 3°. Il en a été tenu compte dans la présente décision. Les points 4° et 5° sont d'ordre urbanistique, il n'en a donc pas été tenu compte dans le présent permis.
12. Le service d'incendie a émis l'avis T.1999.1454/2/APM/dm qui est annexé à la présente décision.
13. Le respect des conditions reprises ci-dessus 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.

## **ARTICLE 8. ORDONNANCES, LOIS, ARRÊTÉS FONDANT LA DÉCISION**

- Ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement et ses arrêtés d'exécution.
- Ordonnance du 17 juillet 1997 relative à la lutte contre le bruit en milieu urbain et ses arrêtés d'exécution.
- Code bruxellois de l'aménagement du territoire du 9 avril 2004.
- Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués et ses arrêtés d'exécution.
- Ordonnance du 14 juin 2012 relative aux déchets.
- Loi du 26 mars 1971 sur la protection des eaux de surface contre la pollution et ses arrêtés d'exécution.
- Arrêté royal du 2 septembre 1981 modifiant le Règlement Général sur les Installations Electriques et le rendant obligatoire dans les établissements classés comme dangereux, insalubres ou incommodes ainsi que ceux visés à l'article 28 du RGPT.
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 adoptant le Plan régional d'affectation du sol.
- Arrêté royal du 16 mars 2006 relatif à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'exposition à l'amiante.
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante.

- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juin 2010 relatif aux exigences PEB applicables aux systèmes de chauffage pour le bâtiment lors de leur installation et pendant leur exploitation.
- 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.

Date : le 18 mars 2014



Frédéric PONTAINE  
Directeur général



Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente  
de la Région de Bruxelles-Capitale



23 MAI 2013



COURT

THOMAS et PIRON SA  
La Besace, 14

6852 OUR / PALISEUL

Bruxelles, 10/05/2013

Vos réf. : Votre demande du 22/04/2013

Nos réf. : T.1999.1454/2/APM/dm

A rappeler s.v.p.

Personne à contacter: B. LEJEUNE

(bruno.lejeune@firebru.irisnet.be)

☎ : 02/208.84.29

Adresse: Rue Vervloesem, 148 - 150  
1200 Woluwe-St-Lambert

Madame, Monsieur,

**Concerne :** Etude de plans à votre demande.

**Composition du dossier:**

Maître de l'ouvrage: Thomas et Piron Sa  
La Besace, 14  
6852 Our / Paliseul (☎ : 061/53.11.11)

Architecte: Gillet Jean-Marie  
Rue Marconi, 167  
1190 Bruxelles (☎ : 02/646.86.01)

Handwritten signatures and initials.

**Annexe:**

**LISTE DES PLANS**

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME		
N°	Créé le	Titre
PU.01	18/02/2013	Situation existante - Plans situation et implantation
PU.02	22/03/2013	Situation existante - Plan de démolitions
PU.03	22/03/2013	Situation existante - Plan sous-sol
PU.04	22/03/2013	Situation existante - Plan rez-de-chaussée
PU.05	22/03/2013	Situation existante - Plan premier étage
PU.06	22/03/2013	Situation existante - Plan deuxième et troisième étage
PU.07	22/03/2013	Situation existante - Plan quatrième étage
PU.08	22/03/2013	Situation existante - Plan cinquième étage
PU.09	22/03/2013	Situation existante - Elevation à rue
PU.10	22/03/2013	Situation existante - Elevation arrière
PU.11	22/03/2013	Situation existante - Elevation du pignon
PU.12	22/03/2013	Situation existante - Coupe AA'
PU.13	22/03/2013	Situation existante - Coupe BB'
PU.14	22/03/2013	Situation existante - Plan d'aménagement des abords
PU.15	22/03/2013	Plans situation et implantation
PU.16	22/03/2013	Plan sous-sol
PU.17	22/03/2013	Plan rez-de-chaussée
PU.18	22/03/2013	Plan premier étage
PU.19	22/03/2013	Plan deuxième étage
PU.20	22/03/2013	Plan troisième étage
PU.21	22/03/2013	Plan quatrième étage
PU.22	22/03/2013	Plan cinquième étage
PU.23	22/03/2013	Elevation à rue - Rue Vervloesem
PU.24	22/03/2013	Elevation à rue - Avenue des Iles d'Or
PU.25	22/03/2013	Elevation arrière - Rue Vervloesem
PU.26	22/03/2013	Elevation arrière - Avenue des Iles d'Or
PU.27	22/03/2013	Elevation du pignon
PU.28	22/03/2013	Coupe AA'
PU.29	22/03/2013	Coupe BB'
PU.30	22/03/2013	Coupe CC'
PU.31	22/03/2013	Plan toiture
PU.32	22/03/2013	Plan démolitions

32 Plans estampillés et paraphés par le SIAMU au 22 avril 2013.

**Description :**

Construction de 4 immeubles à appartements mitoyens avec parking enterré commun.

	Immeuble A	Immeuble B	Immeuble C	Immeuble D
Sous-sol	Caves, locaux poussettes, locaux poussettes, chaufferies, locaux compteurs			
Rez-de-chaussée	1 appartement	2 appartements	1 studio et 1 appartement	3 appartements et un studio
1 <sup>er</sup> étage	2 appartements	2 appartements	3 appartements	3 appartements
2 <sup>ème</sup> étage	2 appartements	2 appartements	3 appartements	4 appartements
3 <sup>ème</sup> étage	2 appartements	2 appartements	3 appartements	3 appartements
4 <sup>ème</sup> étage	2 appartements	2 appartements	3 appartements	2 appartements
5 <sup>ème</sup> étage	2 appartements	2 appartements	3 appartements	

**1. Ordonnance du 97.06.05 relative aux permis d'environnement.**

Le permis d'environnement est requis pour les rubriques :

<u>N°rubrique</u>	<u>dénomination</u>	<u>classe</u>
40a)	Installations de combustion (à l'exception des installations visées aux rubriques 31, 42, 43, 50, 216 et 219) avec une puissance calorifique nominale de 100 kW à 1 MW lorsqu'elles sont destinées au chauffage des locaux et que la puissance sur le site n'est pas supérieure à 20 MW	3
68b)	Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques	1B

**2. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles – Capitale du 20 mai 1999 imposant, pour certaines installations, l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles – Capitale.**

Installations reprises à l'annexe 1 de l'arrêté :

L'avis du Service d'Incendie est requis pour la rubrique :

N° rubrique : 68.b)

**Réglementation générale**

L'immeuble ayant une hauteur conventionnelle supérieure ou égale à 10 m et inférieure à 25m, il doit répondre aux spécifications techniques reprises dans l'Arrêté Royal du 12 juillet 2012 – Annexes 1, 3/1, 5/1 et 7 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments nouveaux doivent satisfaire.

## Mesures de prévention contre l'incendie déjà prises

- Les portes d'accès aux appartements sont coupe-feu de classe EI<sub>1</sub> 30 (conformément à la NBN EN 13501-2 et aux performances d'aptitude à l'emploi reprises au 2.2 §1er 2° de l'arrêté royal du 13 juin 2007-Normes de Base).
- Les escaliers desservant le sous-sol sont séparés au niveau du rez-de-chaussée de ceux desservant les étages par des parois présentant EI 60 et des portes de communication de classe EI<sub>1</sub> 30 (conformément à la NBN EN 13501-2 et aux performances d'aptitude à l'emploi reprises au 2.2 §1er 2° de l'arrêté royal du 13 juin 2007-Normes de Base) à fermeture automatique.
- L'accès aux ascenseurs se fait par un sas coupe-feu
- Des dévidoirs à alimentation axiale et des extincteurs sont prévus à chaque niveau.

## Avis du Service d'Incendie

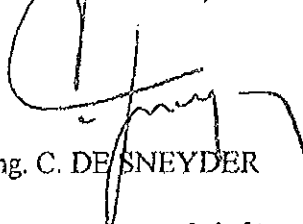
L'examen des plans soumis à l'attention du Service d'Incendie donne lieu aux remarques suivantes:

1. Les dispositions de sécurité reprises sur les plans et décrites ci-avant doivent être respectées.
2. 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 12.07.2012 (art. 25).
3. Les éléments structuraux de construction assurant la stabilité de l'ensemble ou d'une partie du bâtiment (tels que colonnes, parois portantes, poutres principales, planchers finis et autres parties essentielles constituant la structure du bâtiment) doivent présenter R60 pour ceux situés au-dessus du niveau d'évacuation, R120 pour les autres.
4. Les façades doivent répondre au § 3.5 de l'arrêté royal du 12 juillet 2012 - Normes de Base modifiées (conformément aux dessins des planches 3.1 à 3.5)
5. Une baie de ventilation débouchant à l'air libre, d'une section de 1 m<sup>2</sup> minimum, doit être prévue au sommet de la cage d'escalier. Cette baie est normalement fermée; la commande de son dispositif d'ouverture et de fermeture est manuelle et placée bien visible au niveau d'évacuation. Il y a lieu de se référer pour la réalisation de cette baie de ventilation à la NBN S 21 208-3.
6. Toutes les parois de séparation (non portantes) entre le compartiment du parking et d'autres locaux doivent présenter EI 60.  
*Toutes les communications entre le parking et le reste du bâtiment doivent se faire via des sas dont les parois présentent EI 60 et dont les portes sont de type EI<sub>1</sub> 30 à fermeture automatique.*  
=> Revoir notamment la disposition des caves.
7. L'accès aux chaufferies doivent se faire par un sas coupe-feu dont les parois présentent EI 120 et dont les portes sont de type EI<sub>1</sub> 30 à fermeture automatique.
8. L'interrupteur des brûleurs doit se trouver à l'extérieur de la chaufferie ou tout au moins à proximité immédiate de la porte d'accès.
9. Les locaux des compteurs de gaz doivent être ventilés directement vers l'extérieur (air libre).
10. L'immeuble doit être équipé d'un éclairage de sécurité conformément au § 6.5.4 de l'annexe 3/1 de l'Arrêté Royal du 12 juillet 2012 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion.

- 11) Les moyens de lutte contre l'incendie doivent être constitués d'extincteurs portatifs à charge de 6kg de poudre AB à raison d'un appareil par dix emplacements ou fraction de 10 emplacements.
12. Les installations électriques doivent être vérifiées par un organisme agréé par le Service Public Fédéral Economie, PME, Classes moyennes et Energie. Une suite favorable doit être réservée aux remarques formulées.
13. Le numéro d'ordre de chaque niveau est apposé de façon apparente sur les paliers et dans les dégagements des cages d'escaliers et des ascenseurs.
14. Les sorties et issues de secours doivent être indiquées par des pictogrammes réglementaires (A.R. du 17/06/1997, annexe II) ; ces pictogrammes doivent être visibles de n'importe quel endroit de l'établissement et éclairés par l'éclairage normal et par l'éclairage de sécurité.
15. Les traversées de parois coupe-feu par des conduites de fluides, de solides, d'électricité ou d'ondes électromagnétiques doivent répondre à la circulaire ministérielle du 15 avril 2004 : « résistance au feu des traversées d'éléments de construction ».
16. La traversée par des conduites d'air d'un élément de construction ne peuvent altérer le degré de résistance au feu exigé pour cet élément.  
 ⇨ Placer des grilles coupe-feu ou des cartouches coupe-feu au droit des traversées.
17. Pour tous les points qui ne sont pas abordés dans le présent rapport, il y a lieu de se référer aux normes et réglementations qui s'appliquent à ce type d'immeuble et reprises en début de rapport.

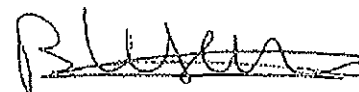
Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

L'Officier-chef de service,



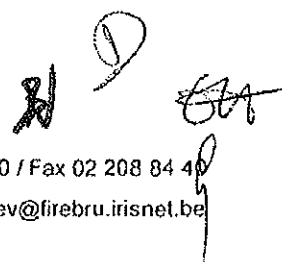
Lt-Col. Ing. C. DE SNEYDER

L'attaché de prévention,

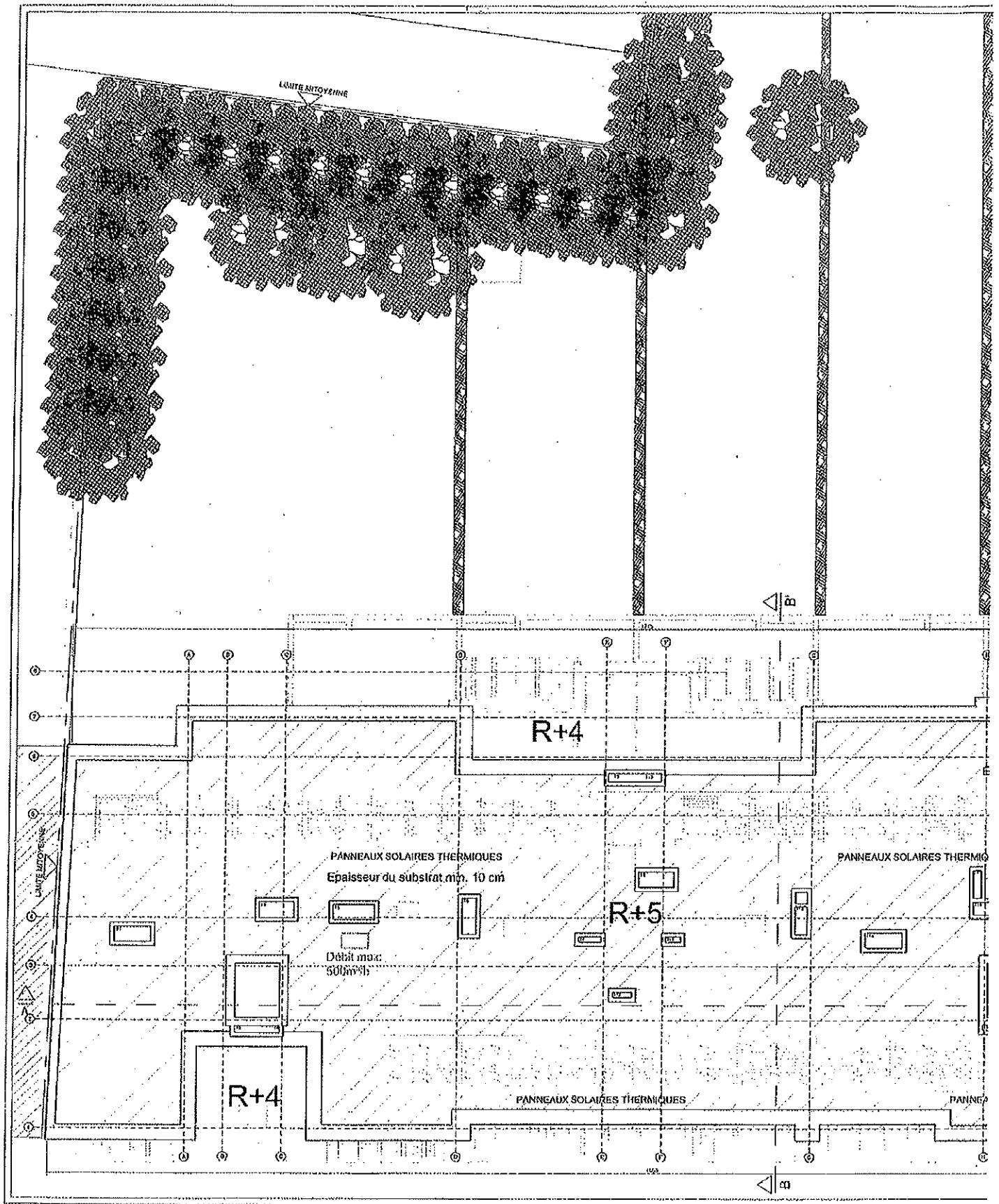


Ing. B. LEJEUNE.

**Toute correspondance doit être adressée à l'Officier Chef de Service.**













Commune de WOLUWE - ST. - LAMBERT  
2e Div. Section C, n° 46L, 58 D2  
Rue Vervloesem - Avenue des Iles d'Or

Echelle 1/500

PV DU MESURAGE

L'an 2013 le 17 juin, à la demande de Thomas et piron, représenté par M. Harmel, je sous-signé Jacques Basteys, géomètre-expert, légalement admis et assermenté en cette qualité près le Tribunal de Première Instance séant à Bruxelles, domicilié Rue Fraikin 35 à 1030 Bruxelles et inscrit au tableau fédéral des géomètre-experts sous le n° GEO 040713 déclare avoir procédé au mesurage et à la division d'une parcelle située à Woluwe-St.-Lambert, Rue Vervloesem - Avenue des Iles d'Or et y cadastrée: Woluwe-St.-Lambert, 2e Division, Section C, n° 46L, 58 D2.

J'y ai trouvé les superficies suivantes :

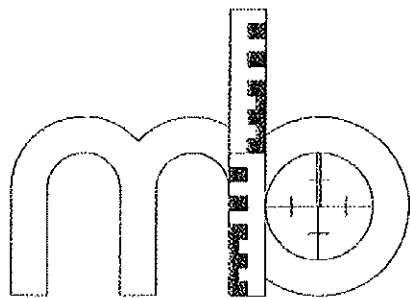
- ① 46L (partie) : 18a 71ca (1,2,3,4,5,6,7,8,1)
- ② 46L (partie): 08a 64ca. (5,6,9,10,5)
- ③ 58 D2: 07a 89ca. (2,3,4,5,15,14,2)

No. de référence du plan de division: 21672-10008.

Notre mission étant terminée, nous avons clos et signé le présent proces-verbal à la date ci-dessus pour servir et valoir ce que de Droit.

le géomètre-expert

Jacques Basteys



BUREAU BASTEYNS N.V.

Brusselsesteenweg 6A bus17 3020 Herent

info@bureau-basteys.be

Tel. : 016/20.81.22 B.T.W. : 464.260.014

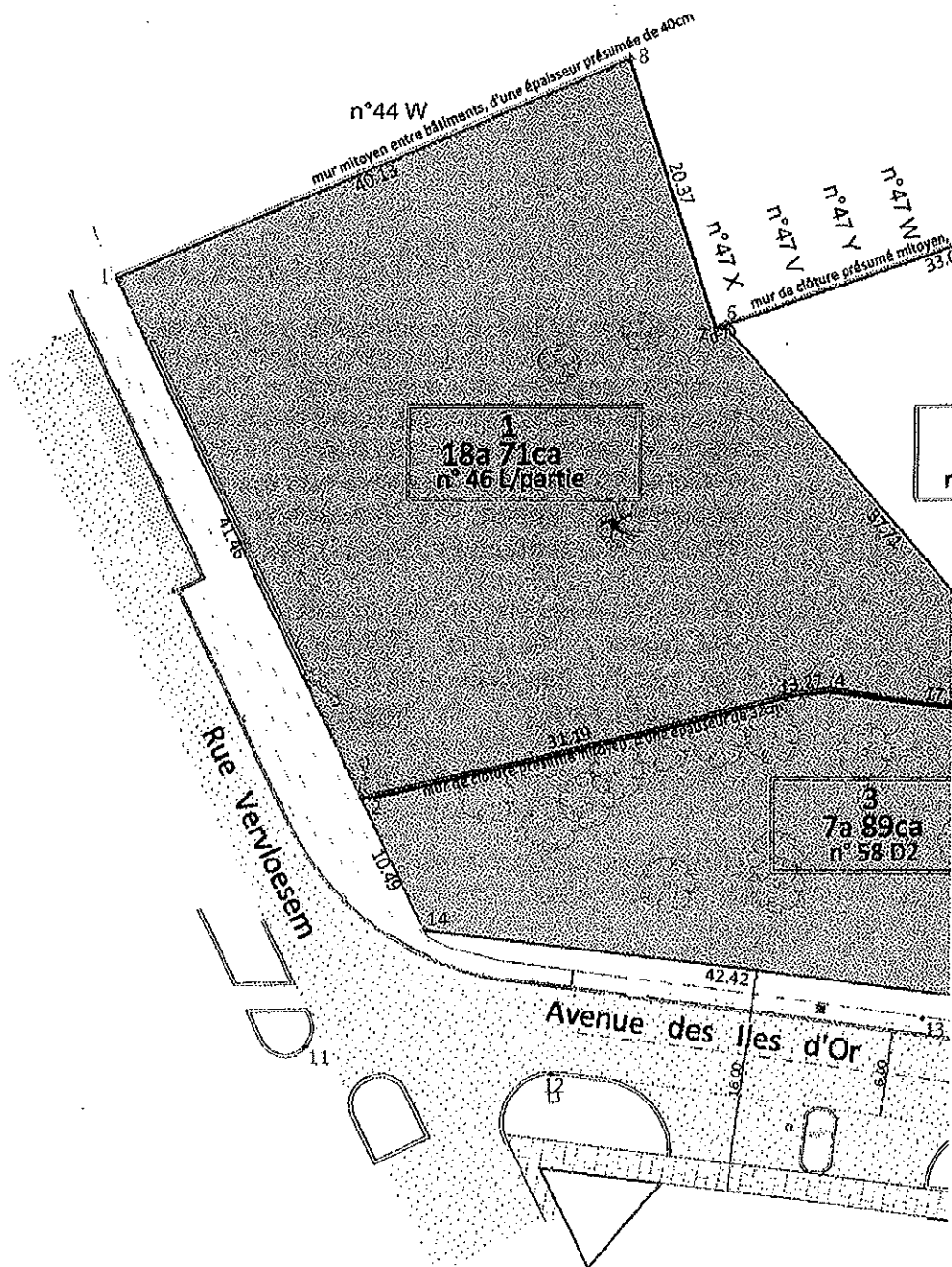
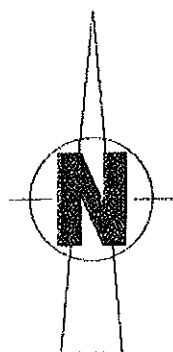
Fax : 016/20.83.05

Ind.	Date	Modifications	Schaal	1/500
			Datum	17/06/2013
			Dossier	13-019

Commune de WOLUWE - ST. - LAMBERT  
2e Div. Section C, n° 46L, 58 D2  
Rue Vervloesem - Avenue des Iles d'Or

Pl

Echelle 1/500

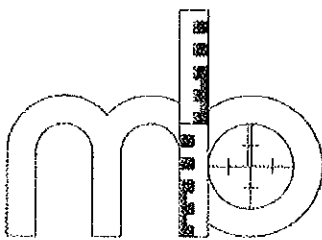


BUREAU BASTEYNS N.V.

Brusselsesteenweg 6A bus17 3020 Herent  
info@bureau-basteyns.be

Tel. : 016/20.81.22 B.T.W. : 464.260.014

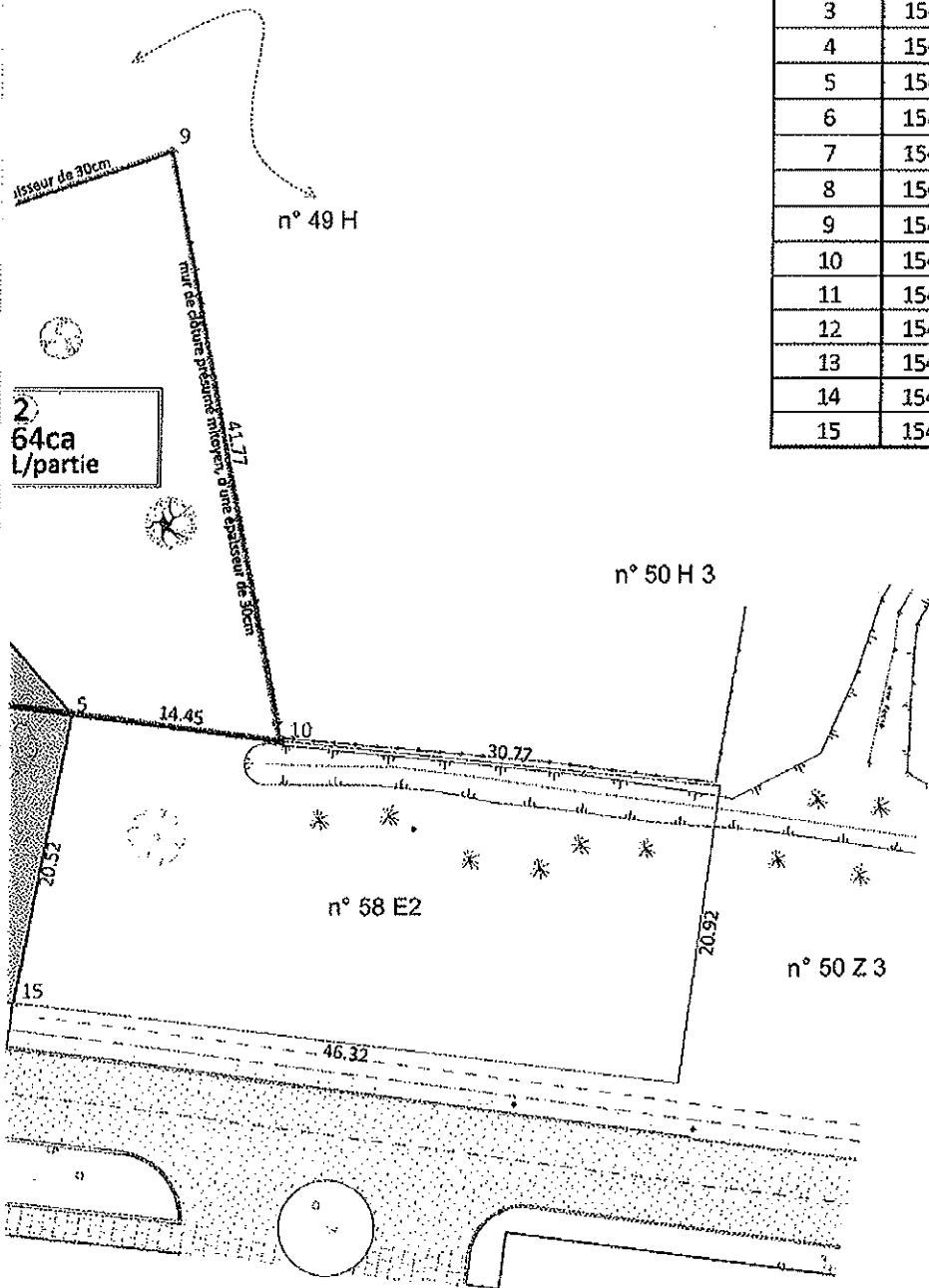
Fax : 016/20.83.05



No. de référence

# Plan de mesurage et de division

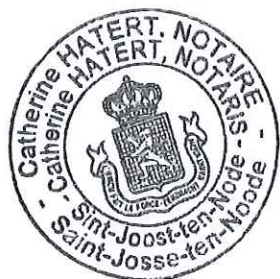
Liste des coordonnées (Lambert '72)			
No.	X	Y	
1	154282.15	170882.24	limite
2	154300.18	170844.91	limite
3	154330.49	170852.26	limite
4	154333.71	170852.75	limite
5	154350.72	170850.49	limite
6	154325.95	170878.92	limite
7	154325.29	170878.69	limite
8	154319.03	170898.07	limite
9	154357.17	170889.70	limite
10	154365.05	170848.68	limite
11	154296.29	170827.03	pt de ref.
12	154313.80	170825.08	pt de ref.
13	154340.54	170829.15	pt de ref.
14	154304.73	170835.46	limite
15	154346.84	170830.33	limite



plan de division: 21672-10008.

*[Handwritten signature and initials]*

POUR EXPÉDITION CONFORME.



A handwritten signature in blue ink, consisting of several stylized, overlapping loops and lines.



Pour l'acte avec n° de répertoire 24166, passé le 23 octobre 2014

#### FORMALITÉS DE L'ENREGISTREMENT

Enregistré 54 rôles, 0 renvois,  
au Bureau de l'Enregistrement Actes Authentiques Bruxelles 5 le 13 novembre  
2014  
Référence / Volume 30 Folio 35 Case 16.  
Droits perçus: cinquante euros (€ 50,00).  
Le receveur

#### ANNEXE

Enregistré 57 rôles, 0 renvois,  
au Bureau de l'Enregistrement Actes Authentiques Bruxelles 5 le 13 novembre  
2014  
Référence / Volume 25 Folio 27 Case 3.  
Droits perçus: cent euros (€ 100,00).  
Le receveur

#### FORMALITÉS DE L'HYPOTHÈQUE

Transcription à la Conservation des hypothèques Bruxelles V le 3 novembre  
2014  
Réf. 51-T-03/11/2014-11393.  
Montant: mille cent cinquante et un euros quarante-sept cents (€ 1.151,47)  
Le conservateur des hypothèques

