

FONTAINE DE LA BASILIQUE

Statuts de l'immeuble



Paul DAUWE
Notaire — notaris

Avenue des Paradisiërs, 24
Paradijsvogelslaan, 24
Bruxelles — 1160 — Brussel

FONTAINE DE LA BASILIQUE

L'AN DEUX MIL QUATRE

Le seize janvier.

Par devant Nous, Maître Paul DAUWE, Notaire de résidence à Auderghem.

ONT COMPARU

La société anonyme « ODEBRECHT », ayant son siège social à (1780) Wemmel, Heide, 7, assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée, sous le numéro 452.758.386 et inscrite au registre des personnes morales de la Banque Carrefour des Entreprises, sous le numéro 0.452.758.386.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Alain Van den Weghe à Strombeek-Bever (Grimbergen), le vingt-sept mai mil neuf cent nonante-quatre, publié par extrait à l'annexe au Moniteur belge, sous le numéro 940621-21.

Dont les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois aux termes d'un procès-verbal dressé par notaire Gérard Indekeu à Bruxelles, le vingt-cinq janvier mil neuf cent nonante-neuf, publié par extrait à l'annexe au Moniteur belge, sous le numéro 990220-508.

Ici représentée, conformément à l'article 27 de ses statuts, par deux de ses administrateurs, à savoir :

1. Monsieur ELIAS Bart Johan Gaston, administrateur de sociétés, né à Aalst, le premier octobre mil neuf cent cinquante-six, domicilié à (9300) Aalst, Beukendreef, 4, carte d'identité numéro 246 0204488 84 numéro national 561001 065 84.

2. Monsieur NAGELS William Guy Joseph, administrateur de sociétés, né à Tienen, le vingt-sept mai mil neuf cent cinquante-deux, domicilié à (3404) Landen, Groenstraat, 18, carte d'identité numéro 142 0025371 79 numéro national 520527 409 05.

Tous deux ont été renommés à cette fonction par décision de l'assemblée générale extraordinaire précitée tenue le vingt-cinq janvier mil neuf cent nonante-neuf et publiée avec elle.

Ci-après dénommée par convention « *le promoteur* » ou « *le comparant* ».

I. EXPOSÉ PREALABLE

Lequel, Nous a exposé préalablement, ce qui suit :

1°) Elle est propriétaire des terrains suivants :

1. Commune de Berchem-Sainte-Agathe (deuxième division).

Une parcelle de terrain située à front de l'avenue de la Basilique, cadastrée selon extrait récent de la matrice cadastrale sous Berchem-Sainte-Agathe (deuxième division) section B numéro 166/M/2 pour sept ares trois centiares.

Cette parcelle est constituée des parcelles anciennement cadastrées partie du numéro 166/D/2, d'une superficie de deux ares quatre-vingt-huit centiares, partie de l'ancien chemin numéro 9 d'une superficie de septante-huit centiares seize dixmilliares, partie du numéro 166/E/2 jusqu'à et y compris 166/K/2, d'une superficie de septante centiares douze dixmilliares, partie du numéro 166/E/2, d'une superficie de quatre-vingt-neuf centiares.

2. Commune de Molenbeek-Saint-Jean (Sixième Division)

Une parcelle de terrain sise à front de la rue Auguste Van Zande, cadastrée, selon extrait récent de la matrice cadastrale, sous Molenbeek-Saint-Jean (sixième division) section D numéro 2/Z pour quatorze ares vingt-huit centiares.

Cette parcelle est constituée des parcelles anciennement cadastrées numéro 1/K/2 pour deux ares septante centiares, numéro 1/Z/2 pour deux ares soixante centiares, numéro 59/F pour quatre-vingts centiares, numéro 1/L/2 pour deux ares cinquante centiares, numéro 1/M/2 pour deux ares septante centiares, numéro 1/N/2 pour deux ares cinquante centiares, partie du numéro 2/T ainsi qu'une partie de l'ancien chemin numéro 13, pour une superficie selon titre de septante-trois centiares.

Origine de propriété

Elle a acquis ces parcelles de terrain de 1) Monsieur KAWA Marian à Uccle, 2) Monsieur APPELSTEIN Henri et son épouse, Madame LERNER Estelle, ensemble à Antwerpen, 3) Monsieur APPELSTEIN Jacques et son épouse, Madame EDELMAN Corinne Liliane, ensemble à Uccle, 4) Monsieur JEGER Stéphane et son épouse, Madame APPELSTEIN Patricia, ensemble à Edegem et 5) Monsieur RENOUS Daniel à Beersel, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire soussigné et le notaire Gérard Indekeu à Bruxelles, ce jour, préalablement aux présentes.

Monsieur KAWA Marian, Monsieur APPELSTEIN Henri et son épouse, Madame LERNER Estelle, Monsieur APPELSTEIN Jacques et son épouse, Madame EDELMAN Corinne, Monsieur JEGER Stéphane et son épouse, Madame APPELSTEIN Patricia et Monsieur RENOUS Daniel étaient propriétaires de ces parcelles pour les avoir acquises de la société anonyme « EURO PROJECTS NV » à Antwerpen, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Gérard Indekeu, prénommé, à l'intervention du notaire Koen De Raeymacker à Antwerpen, le dix-huit octobre deux mil deux, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt décembre deux mil deux, sous le numéro de dépôt 13301 et au cinquième bureau des hypothèques, le seize décembre suivant, sous le numéro de dépôt 12067.

La société « EUROPROJECTS NV » était propriétaire de ces parcelles de la manière suivante :

* en ce qui concerne les parcelles anciennement cadastrées sous Berchem-Sainte-Agathe, numéro 166/R (partie) et sous Molenbeek-Saint-Jean, numéros 1/K/2, 1/Z/2, 59/F et 1/L/2 pour les avoir acquises de la société privée à responsabilité limitée en liquidation « PROMOTION DU BÂTIMENT » à Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par le notaire Erik Celis à Antwerpen, à l'intervention du notaire Jean-Philippe Lagae à Bruxelles, le six octobre mil neuf cent nonante-deux, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le huit octobre suivant, volume 8455 numéro 3 et au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, également le huit octobre, volume 11.028 numéro 6.

La société « PROMOTION DU BÂTIMENT » en était propriétaire comme suit :

- en ce qui concerne la parcelle anciennement cadastrée sous Berchem-Sainte-Agathe, numéro 166/R (partie) pour l'avoir acquise de Messieurs MESSIAEN Roger Louis Henri Paul et MESSIAEN Guy Paul Louis Jacques, tous deux à Uccle, aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean Remy, ayant résidé à Uccle, à l'intervention

du notaire Edouard Messiaen à Trazegnies, le cinq janvier mil neuf cent nonante, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le trente et un janvier suivant, volume 10.427 numéro 1.

- en ce qui concerne les parcelles anciennement cadastrées sous Molenbeek-Saint-Jean, numéros 1/K/2, 1/Z/2, 59/F et 1/L/2 pour les avoir acquises de Monsieur STEVENS Laurent et son épouse, Madame DOBBELS Georgette, tous deux à Berchem-Sainte-Agathe, aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean Remy, prénommé, et le notaire André Philips à Koekelberg, le quatre décembre mil neuf cent nonante, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt-sept décembre suivant, volume 8040 numéro 4.

* en ce qui concerne la parcelle anciennement cadastrée sous Berchem-Sainte-Agathe, numéro 166/R (autre partie) et partie du chemin privé numéro 9 pour les avoir acquises de la Commune de Berchem-Sainte-Agathe, aux termes d'un acte reçu par le notaire Olivier Timmermans à Berchem-Sainte-Agathe, et le notaire André Philips à Koekelberg, le vingt avril mil neuf cent nonante-quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le quatre mai suivant, volume 11.416 numéro 16.

La Commune de Berchem-Sainte-Agathe en était propriétaire depuis plus de trente ans.

* en ce qui concerne la parcelle anciennement cadastrée sous Berchem-Sainte-Agathe, numéro 166/E/2 (plus anciennement encore 166/T) pour l'avoir acquise de Monsieur LERICHE René Ferdinand Emile à Berchem-Sainte-Agathe, aux termes d'un acte reçu par le notaire André Philips, prénommé, le dix-neuf août mil neuf cent nonante-trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-deux septembre suivant, volume 11.309 numéro 6.

Antérieurement et depuis plus de trente ans, cette parcelle appartenait à Monsieur LERICHE René et son épouse, Madame THIBAUD Jacqueline.

Elle a été attribuée à Monsieur LERICHE René dans le cadre d'un acte de cession de droits indivis postérieure à divorce reçu le dix août mil neuf cent nonante-deux, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-quatre septembre suivant, volume 11.017 numéro 19.

* en ce qui concerne les parcelles anciennement cadastrées sous Molenbeek-Saint-Jean, numéros 1/M/2 et 1/N/2 pour les avoir acquises de Monsieur AMROMIN Igor à Lomé (Togo), aux termes d'un acte reçu par le notaire Eric Célis, prénommé, à l'intervention du notaire Charles Donnay de Vos te Steene, ayant résidé à Saint-Josse-ten-Noode, le vingt-trois avril mil neuf cent nonante-deux, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le quatre mai suivant, volume 8357 numéro 6.

Monsieur AMROMIN Igor, prénommé, était propriétaire de cette parcelle de terrain pour l'avoir acquise de la société anonyme « IGMA » à Dilbeek, aux termes d'un acte reçu par le notaire Charles Donnay de Vos te Steene, prénommé, le vingt-trois mai mil neuf cent nonante et un, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le sept juin suivant, volume 8135 numéro 14.

* en ce qui concerne la parcelle de terrain anciennement cadastrée sous Molenbeek-Saint-Jean, partie du numéro 2/T, pour l'avoir acquise de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean aux termes d'un acte reçu par le notaire André Philips,

prénommé, le trente novembre mil neuf cent nonante-trois, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le treize janvier mil neuf cent nonante-quatre, volume 8790 numéro 1.

La Commune de Molenbeek-Saint-Jean en était propriétaire pour l'avoir acquise sous plus grande contenance de la Fabrique d'Eglise Saint-Anne à Koekelberg, aux termes d'un acte d'échange reçu par le notaire André Philips, prénommé, le douze novembre mil neuf cent quatre vingt-six, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-neuf décembre suivant, volume 7035 numéro 5.

2°) Le promoteur a obtenu de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean, un permis d'urbanisme l'autorisant à ériger un immeuble composé d'un sous-sols, d'un rez-de-chaussée, de quatre étages et d'un étage technique. Ce permis a été délivré en date du trois octobre deux mil trois (03/10/2003/B/078 – permis d'urbanisme numéro 33.173) et a été notifié au fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire de la Région de Bruxelles-Capitale.

3°) Le promoteur entend implanter sur les terrains lui appartenant le projet immobilier pour lequel il a obtenu le permis, ensemble destiné en tout ou en partie à la cession par lots juridiquement distincts.

II. STATUTS DE L'IMMEUBLE.

Le comparant déclare ensuite vouloir consigner comme suit de manière authentique "l'acte de base" et le "règlement de copropriété" qui, ensemble, constituent les "STATUTS DE L'IMMEUBLE". Ces statuts obligent tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété ainsi que leurs ayants-droit et ayants-cause à quelque titre que ce soit, sans préjudice aux actions en justice visées à l'article 577-9 du Code Civil.

A. Acte de base

1. MISE SOUS LE RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ ET DE L'INDIVISION FORCÉE

Le comparant déclare vouloir placer ce bien sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément aux articles 577-2 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 « appartement », « bureau », « surface commerciale », « cave », « emplacement de parking » ou « garage » et qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire;

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

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. Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive 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 avec comme accessoire inséparable la quote-part lui afférente dans les parties communes.

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 actes de base et règlement de copropriété qui constituent les statuts du bien ainsi que le règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions des assemblées générales 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.

2. PLANS ET DOCUMENTS

Le promoteur nous a ensuite remis, pour rester annexés aux présentes :

1. le permis d'urbanisme ainsi que ses annexes et notamment les plans suivants :
 - a. un plan d'implantation (plan Pu01)
 - b. un plan des sous-sols (plan Pu02),
 - c. un plan du rez-de-chaussée (plan Pu03),
 - d. un plan des étages 1 à 3 (plan Pu04),
 - e. un plan du quatrième étage (plan Pu05),
 - f. un plan du Penthouse (plan Pu06),
 - g. un plan façades à rue (plan Pu07),
 - h. un plan façades arrière (plan Pu08),
2. le cahier des charges des travaux ;

Ces documents forment ensemble, avec les présentes, les statuts de l'ensemble immobilier qui est ainsi juridiquement créé; ils se complètent et forment un tout ; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

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

Ces documents demeureront en conséquence ci-annexés après avoir été certifiés véritables et signés "*ne varietur*" par le comparant et Nous, Notaire. Ils seront enregistrés en même temps que le présent acte et feront désormais partie intégrante de celui-ci. Ces plans ne seront pas transcrits.

3. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

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

Les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative se répartissent comme suit :

A. PARTIES PRIVATIVES ET QUOTES-PARTS DANS LES PARTIES COMMUNES

AU NIVEAU DES SOUS-SOLS (PLAN Pu02)

a. Parties privatives :

1. quarante-quatre caves, numérotées au plan C1 à C44 comprenant chacune en propriété privative et exclusive, le local proprement dit avec

sa porte sans quotité particulière dans les parties communes et directement rattachée à un appartement (une surface commerciale ou un bureau) à désigner par le promoteur lors de la première mutation.

2. trente et un simple emplacements de parking numérotés P2 à P14, P16 à P22, P27, P34 et P35, P42 à P44, P46 à P50, comprenant chacun:

a) en propriété privative et exclusive: l'espace de parcage proprement dit avec ses marques au sol le délimitant.

b) en copropriété et indivision forcée: dix-huit/dix millièmes (18/10.000ièmes) dans les parties communes y compris le terrain.

3. trois emplacements de parking pour personne à mobilité réduite numérotés P1, P15 et P45, comprenant chacun:

a) en propriété privative et exclusive: l'espace de parcage proprement dit avec ses marques au sol le délimitant.

b) en copropriété et indivision forcée: dix-huit/dix millièmes (18/10.000ièmes) dans les parties communes y compris le terrain.

4. huit doubles emplacements de parking numérotés P23-P24, P25-P26, P28-P29, P30-P31, P32-P33, P36-P37, P38-P39, P40-P41, comprenant chacun:

a) en propriété privative et exclusive: l'espace de parcage proprement dit avec ses marques au sol le délimitant.

b) en copropriété et indivision forcée: trente-six/dix millièmes (36/10.000ièmes) dans les parties communes y compris le terrain.

b. Parties communes.

La rampe d'accès aux sous-sols et la zone de manœuvre, la cage d'escalier et l'escalier numéro 1, deux sas, la cage d'ascenseur et l'ascenseur numéro 1, deux sas, la cage d'ascenseur et l'ascenseur numéro 2, un local de compteurs, la cage d'escalier et l'escalier numéro 3, un sas, la cage d'ascenseur et l'ascenseur numéro 3, un local de compteurs, la cage d'escalier et l'escalier numéro 4, deux sas, la cage d'ascenseur et l'ascenseur numéro 4, un local de compteurs, la cage d'escalier et l'escalier numéro 5, deux sas, la cage d'ascenseur et l'ascenseur numéro 5, le local compteurs, le local poubelles avec un sas et le local destiné aux vélos, les dégagements entre les caves, les couloirs entre les caves et les ascenseurs, la citerne d'eau pluviale et la citerne tampon, le dégraisseur, les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes, ...) et les conduits de fumée.

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSÉE (PLAN Pu03)

a. Parties privatives :

1. l'appartement A0 au rez-de-chaussée étant le premier appartement à partir de la gauche à l'arrière lorsque l'on regarde l'immeuble depuis l'avenue de la Basilique, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée avec vestiaire, un local avec chaudière individuelle, un living donnant sur une cuisine, deux chambres à coucher, un water-closet avec évier, une salle de bain et une buanderie

b) la jouissance privative à charge d'entretien :

* de la terrasse privative s'étendant devant la cuisine, le living et les deux chambres.

* de la partie du jardin située dans la prolongation arrière de l'appartement A0.

c) en copropriété et indivision forcée: cent cinquante/dix millièmes (150/10.000ièmes) dans les parties communes y compris le terrain.

2. le **bureau B0** au rez-de-chaussée étant la première entité privative à partir de la gauche à l'avant lorsque l'on regarde l'immeuble depuis l'avenue de la Basilique, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: la surface de bureau avec sa chaudière individuelle.

b) en copropriété et indivision forcée: septante-cinq/dix millièmes (75/10.000ièmes) dans les parties communes y compris le terrain.

3. l'**appartement C0** au rez-de-chaussée étant le deuxième appartement à partir de la gauche à l'arrière lorsque l'on regarde l'immeuble depuis l'avenue de la Basilique, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée avec vestiaire, un water-closet avec évier, une cuisine, un living, trois chambres, un hall de nuit, une salle de bains, une buanderie, un water-closet sans évier, une salle de douche et un local avec chaudière individuelle.

b) la jouissance privative à charge d'entretien :

* de la terrasse privative s'étendant devant les trois chambres, le living et la cuisine.

* de la partie du jardin située dans la prolongation arrière de l'appartement C0.

c) en copropriété et indivision forcée: deux cent douze/dix millièmes (212/10.000ièmes) dans les parties communes y compris le terrain.

4. le **bureau D0** au rez-de-chaussée étant la deuxième entité privative à partir de la gauche à l'avant lorsque l'on regarde l'immeuble depuis l'avenue de la Basilique, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: la surface de bureau avec chaudière individuelle.

b) en copropriété et indivision forcée: cent trente-deux/dix millièmes (132/10.000ièmes) dans les parties communes y compris le terrain.

5. le **bureau E0** au rez-de-chaussée étant la troisième entité à partir de la gauche à l'avant lorsque l'on regarde l'immeuble depuis l'avenue de la Basilique, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: la surface de bureau avec deux chaudières individuelles.

b) en copropriété et indivision forcée: cent quatre-vingt/dix millièmes (180/10.000ièmes) dans les parties communes y compris le terrain.

6. la **surface commerciale F0** au rez-de-chaussée étant l'entité privative située à l'angle coupé entre l'avenue de la Basilique et la rue Van Zande, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: la porte d'entrée privative, la surface commerciale et deux locaux dont un avec chaudière individuelle.

b) en copropriété et indivision forcée: soixante-trois/dix millièmes (63/10.000ièmes) dans les parties communes y compris le terrain.

7. l'**appartement G0** au rez-de-chaussée étant le premier appartement à partir de la gauche lorsque l'on regarde l'immeuble depuis la rue Van Zande, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée avec vestiaire, un water-

closet avec évier, deux chambres à l'arrière, une salle de bains, un living avec une cuisine américaine donnant sur une buanderie avec chaudière individuelle et sur une chambre à l'avant avec salle de douche.

b) la jouissance privative à charge d'entretien :

* de la terrasse privative s'étendant le long des deux chambres à l'arrière.

* de la partie triangulaire de jardin située dans la prolongation arrière des murs séparatifs de l'appartement G0.

c) en copropriété et indivision forcée: cent soixante-neuf/dix millièmes (169/10.000ièmes) dans les parties communes y compris le terrain.

8. l'appartement H0 au rez-de-chaussée étant le deuxième appartement à partir de la gauche lorsque l'on regarde l'immeuble depuis la rue Van Zande, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée avec vestiaire, un water-closet avec évier, une salle de bains, une chambre à l'avant, un living donnant sur une cuisine, elle même donnant sur une buanderie avec chaudière individuelle.

b) la jouissance privative à charge d'entretien :

* de la terrasse privative s'étendant le long du living et de la cuisine.

* de la partie du jardin située dans la prolongation arrière de l'appartement H0 jusqu'à la limite du jardin de l'appartement C0 pour la limite à gauche et jusqu'au fond du jardin pour la limite à droite.

c) en copropriété et indivision forcée: cent trente-trois/dix millièmes (133/10.000ièmes) dans les parties communes y compris le terrain.

9. l'appartement I0 au rez-de-chaussée étant le troisième appartement à partir de la gauche lorsque l'on regarde l'immeuble depuis la rue Van Zande, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée avec vestiaire donnant sur une buanderie, un water-closet avec évier, une salle de bains et un débarras avec chaudière individuelle, deux chambres côté rue dont une avec dressing, un living et une cuisine à l'arrière.

b) la jouissance privative à charge d'entretien :

* de la terrasse privative s'étendant le long du living et de la cuisine.

* de la partie du jardin située dans la prolongation arrière de l'appartement I0.

c) en copropriété et indivision forcée: cent soixante-neuf/dix millièmes (169/10.000ièmes) dans les parties communes y compris le terrain.

10. l'appartement J0 au rez-de-chaussée étant le quatrième appartement à partir de la gauche lorsque l'on regarde l'immeuble depuis la rue Van Zande, (à gauche de la rampe d'accès vers les sous-sols) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée avec vestiaire donnant sur une buanderie avec chaudière individuelle, un water-closet avec évier et une salle de bains, deux chambres côté rue et un living donnant sur une cuisine à l'arrière.

b) la jouissance privative à charge d'entretien :

* de la terrasse privative s'étendant le long du living et de la cuisine.

* de la partie du jardin située dans la prolongation arrière de l'appartement J0 et de la partie du jardin située dans la prolongation arrière de la rampe d'accès.

c) en copropriété et indivision forcée: cent cinquante-deux/dix millièmes

(152/10.000ièmes) dans les parties communes y compris le terrain.

b. Parties communes.

Le sas d'entrée, le hall d'entrée, le couloir, la cage d'escalier et l'escalier numéro 1, la cage d'ascenseur numéro 1, le tout desservant à ce niveau l'appartement A0 et les bureaux B0 et D0 ainsi qu'un local de compteurs et un local destiné à l'entreposage du matériel de nettoyage.

Le sas d'entrée, le hall d'entrée, le couloir, la cage d'escalier et l'escalier numéro 2, la cage d'ascenseur numéro 2, le tout desservant à ce niveau le bureau E0.

Le sas d'entrée, le hall d'entrée, le couloir, la cage d'escalier et l'escalier numéro 3, la cage d'ascenseur numéro 3, le tout desservant à ce niveau l'appartement C0 et l'appartement G0.

Le sas d'entrée, le hall d'entrée, le couloir, la cage d'escalier et l'escalier numéro 4, la cage d'ascenseur numéro 4, le tout desservant à ce niveau les appartements H0 et I0.

Le sas d'entrée, le hall d'entrée, le couloir, la cage d'escalier et l'escalier numéro 5, la cage d'ascenseur numéro 5, le tout desservant à ce niveau l'appartement J0 ainsi que le local réservé à l'entreposage du matériel de nettoyage.

Le début de la rampe d'accès, les jardins situés à l'arrière du bâtiment, les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes, ...) et les conduits de fumée.

AU NIVEAU DU PREMIER ÉTAGE (Plan Pu04)

a. Parties privatives :

1. l'appartement A1 au premier étage étant le premier appartement à partir de la gauche lorsque l'on regarde l'immeuble depuis l'avenue de la Basilique, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée avec vestiaire donnant sur un water-closet avec évier, un local avec chaudière individuelle, une salle de bains, une buanderie, un living à l'avant donnant lui-même sur une cuisine et sur une terrasse et deux chambres à l'arrière.

b) la jouissance privative à charge d'entretien de la terrasse (balcon) à l'avant.

c) en copropriété et indivision forcée: cent cinquante/dix millièmes (150/10.000ièmes) dans les parties communes y compris le terrain.

2. l'appartement B1 au premier étage étant le deuxième appartement à partir de la gauche lorsque l'on regarde l'immeuble depuis l'avenue de la Basilique, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée avec vestiaire donnant sur une buanderie et un water-closet avec évier, un living donnant sur une cuisine et une terrasse à l'avant, un hall de nuit donnant sur un local avec chaudière individuelle, une salle de douche, une salle de bains et trois chambres dont deux ont accès à une terrasse à l'arrière.

b) la jouissance privative à charge d'entretien des terrasses à l'avant et à l'arrière.

c) en copropriété et indivision forcée: cent quatre-vingt-deux/dix millièmes (182/10.000ièmes) dans les parties communes y compris le terrain.

3. l'appartement C1 au premier étage étant le troisième appartement à partir

de la gauche lorsque l'on regarde l'immeuble depuis l'avenue de la Basilique, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée avec vestiaire donnant sur une buanderie et un water-closet avec évier, un living donnant sur une cuisine et une terrasse à l'avant, un hall de nuit donnant sur un local avec chaudière individuelle, une salle de douche, une salle de bains et trois chambres dont deux ont accès à une terrasse à l'arrière.

b) la jouissance privative à charge d'entretien des terrasses à l'avant et à l'arrière.

c) en copropriété et indivision forcée: cent quatre-vingt-deux/dix millièmes (182/10.000ièmes) dans les parties communes y compris le terrain.

4. l'appartement D1 au premier étage étant le quatrième appartement à partir de la gauche lorsque l'on regarde l'immeuble depuis l'avenue de la Basilique, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée avec vestiaire donnant sur un water-closet avec évier, un local avec chaudière individuelle, une salle de bains, une buanderie, un living donnant lui-même sur une cuisine et sur une terrasse à l'avant et deux chambres donnant sur une terrasse à l'arrière.

b) la jouissance privative à charge d'entretien des terrasses à l'avant et à l'arrière.

c) en copropriété et indivision forcée: cent cinquante-quatre/dix millièmes (154/10.000ièmes) dans les parties communes y compris le terrain.

5. l'appartement E1 au premier étage étant le cinquième appartement à partir de la gauche lorsque l'on regarde l'immeuble depuis l'avenue de la Basilique, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée avec vestiaire donnant sur un water-closet avec évier, une salle de bains, une buanderie avec chaudière individuelle, deux chambres donnant sur une terrasse à l'arrière, une chambre à l'avant avec salle de douche, un living donnant sur une cuisine, ces deux pièces donnant sur une terrasse à l'avant.

b) la jouissance privative à charge d'entretien des terrasses à l'avant et à l'arrière.

c) en copropriété et indivision forcée: cent nonante-cinq/dix millièmes (195/10.000ièmes) dans les parties communes y compris le terrain.

6. l'appartement F1 au premier étage étant l'appartement situé sur l'angle coupé entre l'avenue de la Basilique et la rue Van Zande, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée avec vestiaire donnant sur un local avec chaudière individuelle, un water-closet avec évier, une salle de bains, une chambre et un living avec cuisine américaine donnant accès à un balcon à l'avant.

b) la jouissance privative à charge d'entretien du balcon à l'avant.

c) en copropriété et indivision forcée: cent trois/dix millièmes (103/10.000ièmes) dans les parties communes y compris le terrain.

7. l'appartement G1 au premier étage étant le premier appartement à partir de la gauche lorsque l'on regarde l'immeuble depuis la rue Van Zande, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée avec vestiaire donnant

sur un water-closet avec évier, une salle de bains, une buanderie avec chaudière individuelle, deux chambres donnant sur une terrasse à l'arrière, une chambre à l'avant avec salle de douche, un living donnant sur une cuisine (avec débarras), ces deux pièces donnant sur une terrasse à l'avant.

b) la jouissance privative à charge d'entretien des terrasses à l'avant et à l'arrière.

c) en copropriété et indivision forcée: cent nonante-trois/dix millièmes (193/10.000ièmes) dans les parties communes y compris le terrain.

8. l'appartement H1 au premier étage étant le deuxième appartement à partir de la gauche lorsque l'on regarde l'immeuble depuis la rue Van Zande, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée avec vestiaire donnant sur une buanderie, un water-closet avec évier et une salle de bains, un living donnant sur une cuisine (ces deux pièces donnant sur une terrasse à l'arrière), un hall de nuit donnant sur un local avec chaudière individuelle, une salle de douche et trois chambres dont une donne sur un balcon à l'avant.

b) la jouissance privative à charge d'entretien des terrasses (balcons) à l'avant et à l'arrière.

c) en copropriété et indivision forcée: cent quatre-vingt-sept/dix millièmes (187/10.000ièmes) dans les parties communes y compris le terrain.

9. l'appartement I1 au premier étage étant le troisième appartement à partir de la gauche lorsque l'on regarde l'immeuble depuis la rue Van Zande, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée avec vestiaire donnant sur un water-closet avec évier, une salle de bains, un local avec chaudière individuelle, une buanderie, un living donnant lui-même sur une cuisine (ces deux pièces donnant sur une terrasse à l'arrière) et deux chambres à l'avant dont une donne sur un balcon.

b) la jouissance privative à charge d'entretien des terrasses (balcons) à l'avant et à l'arrière.

c) en copropriété et indivision forcée: cent cinquante-cinq/dix millièmes (155/10.000ièmes) dans les parties communes y compris le terrain.

10. l'appartement J1 au premier étage étant le quatrième appartement à partir de la gauche lorsque l'on regarde l'immeuble depuis la rue Van Zande, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée avec vestiaire donnant sur un water-closet avec évier, une salle de bains, un local avec chaudière individuelle, une buanderie, un living donnant lui-même sur une cuisine (ces deux pièces donnant sur une terrasse à l'arrière) et deux chambres à l'avant dont une donne sur un balcon.

b) la jouissance privative à charge d'entretien des terrasses (balcons) à l'avant et à l'arrière.

c) en copropriété et indivision forcée: cent cinquante-huit/dix millièmes (158/10.000ièmes) dans les parties communes y compris le terrain.

11. l'appartement K1 au premier étage étant le cinquième appartement à partir de la gauche lorsque l'on regarde l'immeuble depuis la rue Van Zande, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée avec vestiaire donnant

sur un water-closet avec évier et une buanderie, un living donnant sur une cuisine et un balcon à l'arrière, un hall de nuit donnant sur un local avec chaudière individuelle une salle de bains et deux chambres à l'avant dont une donne sur un balcon.

b) la jouissance privative à charge d'entretien des balcons à l'avant et à l'arrière.

c) en copropriété et indivision forcée: cent cinquante-huit/dix millièmes (158/10.000ièmes) dans les parties communes y compris le terrain.

b. Parties communes.

Le hall commun, la cage d'escalier et l'escalier numéro 1, la cage d'ascenseur numéro 1, le tout desservant à ce niveau les appartements A1 et B1

Le hall commun, la cage d'escalier et l'escalier numéro 2, la cage d'ascenseur numéro 2, le tout desservant à ce niveau les appartements C1 et D1.

Le hall commun, la cage d'escalier et l'escalier numéro 3, la cage d'ascenseur numéro 3, le tout desservant à ce niveau les appartements E1, F1 et G1.

Le hall commun, la cage d'escalier et l'escalier numéro 4, la cage d'ascenseur numéro 4, le tout desservant à ce niveau les appartements H1 et I1.

Le hall commun, la cage d'escalier et l'escalier numéro 5, la cage d'ascenseur numéro 5, le tout desservant à ce niveau les appartements J1 et K1.

Les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes, ...) et les conduits de fumée.

AU NIVEAU DU DEUXIEME ÉTAGE (Plan Pu04)

a. Parties privatives :

1. **l'appartement A2** au deuxième étage étant le premier appartement à partir de la gauche lorsque l'on regarde l'immeuble depuis l'avenue de la Basilique, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée avec vestiaire donnant sur un water-closet avec évier, un local avec chaudière individuelle, une salle de bains, une buanderie, un living à l'avant donnant lui-même sur une cuisine et sur une terrasse et deux chambres à l'arrière.

b) la jouissance privative à charge d'entretien de la terrasse (balcon) à l'avant.

c) en copropriété et indivision forcée: cent cinquante/dix millièmes (150/10.000ièmes) dans les parties communes y compris le terrain.

2. **l'appartement B2** au deuxième étage étant le deuxième appartement à partir de la gauche lorsque l'on regarde l'immeuble depuis l'avenue de la Basilique, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée avec vestiaire donnant sur une buanderie et un water-closet avec évier, un living donnant sur une cuisine et une terrasse à l'avant, un hall de nuit donnant sur un local avec chaudière individuelle, une salle de douche, une salle de bains et trois chambres dont deux ont accès à une terrasse à l'arrière.

b) la jouissance privative à charge d'entretien des terrasses à l'avant et à l'arrière.

c) en copropriété et indivision forcée: cent quatre-vingt-deux/dix millièmes (182/10.000ièmes) dans les parties communes y compris le terrain.

3. **l'appartement C2** au deuxième étage étant le troisième appartement à partir de la gauche lorsque l'on regarde l'immeuble depuis l'avenue de la Basilique,

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée avec vestiaire donnant sur une buanderie et un water-closet avec évier, un living donnant sur une cuisine et une terrasse à l'avant, un hall de nuit donnant sur un local avec chaudière individuelle, une salle de douche, une salle de bains et trois chambres dont deux ont accès à une terrasse à l'arrière.

b) la jouissance privative à charge d'entretien des terrasses à l'avant et à l'arrière.

c) en copropriété et indivision forcée: cent quatre-vingt-deux/dix millièmes (182/10.000ièmes) dans les parties communes y compris le terrain.

4. l'appartement D2 au deuxième étage étant le quatrième appartement à partir de la gauche lorsque l'on regarde l'immeuble depuis l'avenue de la Basilique, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée avec vestiaire donnant sur un water-closet avec évier, un local avec chaudière individuelle, une salle de bains, une buanderie, un living donnant lui-même sur une cuisine et sur une terrasse à l'avant et deux chambres donnant sur une terrasse à l'arrière.

b) la jouissance privative à charge d'entretien des terrasses à l'avant et à l'arrière.

c) en copropriété et indivision forcée: cent cinquante-quatre/dix millièmes (154/10.000ièmes) dans les parties communes y compris le terrain.

5. l'appartement E2 au deuxième étage étant le cinquième appartement à partir de la gauche lorsque l'on regarde l'immeuble depuis l'avenue de la Basilique, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée avec vestiaire donnant sur un water-closet avec évier, une salle de bains, une buanderie avec chaudière individuelle, deux chambres donnant sur une terrasse à l'arrière, une chambre à l'avant avec salle de douche, un living donnant sur une cuisine, ces deux pièces donnant sur une terrasse à l'avant.

b) la jouissance privative à charge d'entretien des terrasses à l'avant et à l'arrière.

c) en copropriété et indivision forcée: cent nonante-cinq/dix millièmes (195/10.000ièmes) dans les parties communes y compris le terrain.

6. l'appartement F2 au deuxième étage étant l'appartement situé sur l'angle coupé entre l'avenue de la Basilique et la rue Van Zande, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée avec vestiaire donnant sur un local avec chaudière individuelle, un water-closet avec évier, une salle de bains, une chambre et un living avec cuisine américaine donnant accès à un balcon à l'avant.

b) la jouissance privative à charge d'entretien du balcon à l'avant.

c) en copropriété et indivision forcée: cent trois/dix millièmes (103/10.000ièmes) dans les parties communes y compris le terrain.

7. l'appartement G2 au deuxième étage étant le premier appartement à partir de la gauche lorsque l'on regarde l'immeuble depuis la rue Van Zande, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée avec vestiaire donnant sur un water-closet avec évier, une salle de bains, une buanderie avec chaudière

individuelle, deux chambres donnant sur une terrasse à l'arrière, une chambre l'avant avec salle de douche, un living donnant sur une cuisine (avec débarras), ce deux pièces donnant sur une terrasse à l'avant.

b) la jouissance privative à charge d'entretien des terrasses à l'avant et l'arrière.

c) en copropriété et indivision forcée: cent nonante-trois/dix millièmes (193/10.000ièmes) dans les parties communes y compris le terrain.

8. l'appartement H2 au deuxième étage étant le deuxième appartement : partir de la gauche lorsque l'on regarde l'immeuble depuis la rue Van Zande comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée avec vestiaire donnant sur une buanderie, un water-closet avec évier et une salle de bains, un living donnant sur une cuisine (ces deux pièces donnant sur une terrasse à l'arrière), un hall de nuit donnant sur un local avec chaudière individuelle, une salle de douche et trois chambres dont une donne sur un balcon à l'avant.

b) la jouissance privative à charge d'entretien des terrasses (balcons) à l'avant et à l'arrière.

c) en copropriété et indivision forcée: cent quatre-vingt-sept/dix millièmes (187/10.000ièmes) dans les parties communes y compris le terrain.

9. l'appartement I2 au deuxième étage étant le troisième appartement à partir de la gauche lorsque l'on regarde l'immeuble depuis la rue Van Zande, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée avec vestiaire donnant sur un water-closet avec évier, une salle de bains, un local avec chaudière individuelle, une buanderie, un living donnant lui-même sur une cuisine (ces deux pièces donnant sur une terrasse à l'arrière) et deux chambres à l'avant dont une donne sur un balcon.

b) la jouissance privative à charge d'entretien des terrasses (balcons) à l'avant et à l'arrière.

c) en copropriété et indivision forcée: cent cinquante-cinq/dix millièmes (155/10.000ièmes) dans les parties communes y compris le terrain.

10. l'appartement J2 au deuxième étage étant le quatrième appartement à partir de la gauche lorsque l'on regarde l'immeuble depuis la rue Van Zande, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée avec vestiaire donnant sur un water-closet avec évier, une salle de bains, un local avec chaudière individuelle, une buanderie, un living donnant lui-même sur une cuisine (ces deux pièces donnant sur une terrasse à l'arrière) et deux chambres à l'avant dont une donne sur un balcon.

b) la jouissance privative à charge d'entretien des terrasses (balcons) à l'avant et à l'arrière.

c) en copropriété et indivision forcée: cent cinquante-huit/dix millièmes (158/10.000ièmes) dans les parties communes y compris le terrain.

11. l'appartement K2 au deuxième étage étant le cinquième appartement à partir de la gauche lorsque l'on regarde l'immeuble depuis la rue Van Zande, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée avec vestiaire donnant

sur un water-closet avec évier et une buanderie, un living donnant sur une cuisine et un balcon à l'arrière, un hall de nuit donnant sur un local avec chaudière individuelle, une salle de bains et deux chambres à l'avant dont une donne sur un balcon.

b) la jouissance privative à charge d'entretien des balcons à l'avant et à l'arrière.

c) en copropriété et indivision forcée: cent cinquante-huit/dix millièmes (158/10.000ièmes) dans les parties communes y compris le terrain.

b. Parties communes.

Le hall commun, la cage d'escalier et l'escalier numéro 1, la cage d'ascenseur numéro 1, le tout desservant à ce niveau les appartements A2 et B2.

Le hall commun, la cage d'escalier et l'escalier numéro 2, la cage d'ascenseur numéro 2, le tout desservant à ce niveau les appartements C2 et D2.

Le hall commun, la cage d'escalier et l'escalier numéro 3, la cage d'ascenseur numéro 3, le tout desservant à ce niveau les appartements E2, F2 et G2.

Le hall commun, la cage d'escalier et l'escalier numéro 4, la cage d'ascenseur numéro 4, le tout desservant à ce niveau les appartements H2 et I2.

Le hall commun, la cage d'escalier et l'escalier numéro 5, la cage d'ascenseur numéro 5, le tout desservant à ce niveau les appartements J2 et K2.

Les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes, ...) et les conduits de fumée.

AU NIVEAU DU TROISIÈME ÉTAGE (Plan Pu04)

a. Parties privatives :

1. l'appartement A3 au troisième étage étant le premier appartement à partir de la gauche lorsque l'on regarde l'immeuble depuis l'avenue de la Basilique, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée avec vestiaire donnant sur un water-closet avec évier, un local avec chaudière individuelle, une salle de bains, une buanderie, un living à l'avant donnant lui-même sur une cuisine et sur une terrasse et deux chambres à l'arrière.

b) la jouissance privative à charge d'entretien de la terrasse (balcon) à l'avant.

c) en copropriété et indivision forcée: cent cinquante/dix millièmes (150/10.000ièmes) dans les parties communes y compris le terrain.

2. l'appartement B3 au troisième étage étant le deuxième appartement à partir de la gauche lorsque l'on regarde l'immeuble depuis l'avenue de la Basilique, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée avec vestiaire donnant sur une buanderie et un water-closet avec évier, un living donnant sur une cuisine et une terrasse à l'avant, un hall de nuit donnant sur un local avec chaudière individuelle, une salle de douche, une salle de bains et trois chambres dont deux ont accès à une terrasse à l'arrière.

b) la jouissance privative à charge d'entretien des terrasses à l'avant et à l'arrière.

c) en copropriété et indivision forcée: cent quatre-vingt-deux/dix millièmes (182/10.000ièmes) dans les parties communes y compris le terrain.

3. l'appartement C3 au troisième étage étant le troisième appartement à partir de la gauche lorsque l'on regarde l'immeuble depuis l'avenue de la Basilique,

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée avec vestiaire donnant sur une buanderie et un water-closet avec évier, un living donnant sur une cuisine et une terrasse à l'avant, un hall de nuit donnant sur un local avec chaudière individuelle, une salle de douche, une salle de bains et trois chambres dont deux avec accès à une terrasse à l'arrière.

b) la jouissance privative à charge d'entretien des terrasses à l'avant et à l'arrière.

c) en copropriété et indivision forcée: cent quatre-vingt-deux/dix millièmes (182/10.000ièmes) dans les parties communes y compris le terrain.

4. l'appartement D3 au troisième étage étant le quatrième appartement à partir de la gauche lorsque l'on regarde l'immeuble depuis l'avenue de la Basilique, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée avec vestiaire donnant sur un water-closet avec évier, un local avec chaudière individuelle, une salle de bains, une buanderie, un living donnant lui-même sur une cuisine et sur une terrasse à l'avant et deux chambres donnant sur une terrasse à l'arrière.

b) la jouissance privative à charge d'entretien des terrasses à l'avant et à l'arrière.

c) en copropriété et indivision forcée: cent cinquante-quatre/dix millièmes (154/10.000ièmes) dans les parties communes y compris le terrain.

5. l'appartement E3 au troisième étage étant le cinquième appartement à partir de la gauche lorsque l'on regarde l'immeuble depuis l'avenue de la Basilique, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée avec vestiaire donnant sur un water-closet avec évier, une salle de bains, une buanderie avec chaudière individuelle, deux chambres donnant sur une terrasse à l'arrière, une chambre à l'avant avec salle de douche, un living donnant sur une cuisine, ces deux pièces donnant sur une terrasse à l'avant.

b) la jouissance privative à charge d'entretien des terrasses à l'avant et à l'arrière.

c) en copropriété et indivision forcée: cent nonante-cinq/dix millièmes (195/10.000ièmes) dans les parties communes y compris le terrain.

6. l'appartement F3 au troisième étage étant l'appartement situé sur l'angle coupé entre l'avenue de la Basilique et la rue Van Zande, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée avec vestiaire donnant sur un local avec chaudière individuelle, un water-closet avec évier, une salle de bains, une chambre et un living avec cuisine américaine donnant accès à un balcon à l'avant.

b) la jouissance privative à charge d'entretien du balcon à l'avant.

c) en copropriété et indivision forcée: cent trois/dix millièmes (103/10.000ièmes) dans les parties communes y compris le terrain.

7. l'appartement G3 au troisième étage étant le premier appartement à partir de la gauche lorsque l'on regarde l'immeuble depuis la rue Van Zande, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée avec vestiaire donnant sur un water-closet avec évier, une salle de bains, une buanderie avec chaudière

individuelle, deux chambres donnant sur une terrasse à l'arrière, une chambre à l'avant avec salle de douche, un living donnant sur une cuisine (avec débarras), ces deux pièces donnant sur une terrasse à l'avant.

b) la jouissance privative à charge d'entretien des terrasses à l'avant et à l'arrière.

c) en copropriété et indivision forcée: cent nonante-trois/dix millièmes (193/10.000ièmes) dans les parties communes y compris le terrain.

8. l'appartement H3 au troisième étage étant le deuxième appartement à partir de la gauche lorsque l'on regarde l'immeuble depuis la rue Van Zande, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée avec vestiaire donnant sur une buanderie, un water-closet avec évier et une salle de bains, un living donnant sur une cuisine (ces deux pièces donnant sur une terrasse à l'arrière), un hall de nuit donnant sur un local avec chaudière individuelle, une salle de douche et trois chambres dont une donne sur un balcon à l'avant.

b) la jouissance privative à charge d'entretien des terrasses (balcons) à l'avant et à l'arrière.

c) en copropriété et indivision forcée: cent quatre-vingt-sept/dix millièmes (187/10.000ièmes) dans les parties communes y compris le terrain.

9. l'appartement I3 au troisième étage étant le troisième appartement à partir de la gauche lorsque l'on regarde l'immeuble depuis la rue Van Zande, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée avec vestiaire donnant sur un water-closet avec évier, une salle de bains, un local avec chaudière individuelle, une buanderie, un living donnant lui-même sur une cuisine (ces deux pièces donnant sur une terrasse à l'arrière) et deux chambres à l'avant dont une donne sur un balcon.

b) la jouissance privative à charge d'entretien des terrasses (balcons) à l'avant et à l'arrière.

c) en copropriété et indivision forcée: cent cinquante-cinq/dix millièmes (155/10.000ièmes) dans les parties communes y compris le terrain.

10. l'appartement J3 au troisième étage étant le quatrième appartement à partir de la gauche lorsque l'on regarde l'immeuble depuis la rue Van Zande, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée avec vestiaire donnant sur un water-closet avec évier, une salle de bains, un local avec chaudière individuelle, une buanderie, un living donnant lui-même sur une cuisine (ces deux pièces donnant sur une terrasse à l'arrière) et deux chambres à l'avant dont une donne sur un balcon.

b) la jouissance privative à charge d'entretien des terrasses (balcons) à l'avant et à l'arrière.

c) en copropriété et indivision forcée: cent cinquante-huit/dix millièmes (158/10.000ièmes) dans les parties communes y compris le terrain.

11. l'appartement K3 au troisième étage étant le cinquième appartement à partir de la gauche lorsque l'on regarde l'immeuble depuis la rue Van Zande, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée avec vestiaire donnant

sur un water-closet avec évier et une buanderie, un living donnant sur une cuisine, un balcon à l'arrière, un hall de nuit donnant sur un local avec chaudière individuelle, une salle de bains et deux chambres à l'avant dont une donne sur un balcon.

b) la jouissance privative à charge d'entretien des balcons à l'avant et à l'arrière.

c) en copropriété et indivision forcée: cent cinquante-huit/dix millièmes (158/10.000ièmes) dans les parties communes y compris le terrain.

b. Parties communes.

Le hall commun, la cage d'escalier et l'escalier numéro 1, la cage d'ascenseur numéro 1, le tout desservant à ce niveau les appartements A3 et B3.

Le hall commun, la cage d'escalier et l'escalier numéro 2, la cage d'ascenseur numéro 2, le tout desservant à ce niveau les appartements C3 et D3.

Le hall commun, la cage d'escalier et l'escalier numéro 3, la cage d'ascenseur numéro 3, le tout desservant à ce niveau les appartements E3, F3 et G3.

Le hall commun, la cage d'escalier et l'escalier numéro 4, la cage d'ascenseur numéro 4, le tout desservant à ce niveau les appartements H3 et I3.

Le hall commun, la cage d'escalier et l'escalier numéro 5, la cage d'ascenseur numéro 5, le tout desservant à ce niveau les appartements J3 et K3.

Les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes, ...) et les conduits de fumée.

AU NIVEAU DU QUATRIÈME ÉTAGE (Plan Pu05)

a. Parties privatives :

1. l'appartement A4 sis au quatrième étage étant le premier appartement partir de la gauche lorsque l'on regarde l'immeuble depuis l'avenue de la Basilique comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: le sas devant l'ascenseur, un hall d'entrée avec vestiaire donnant sur un water-closet avec évier, un living donnant sur une cuisine, deux chambres à l'arrière avec accès à la terrasse, un hall de nuit donnant sur un local avec chaudière individuelle, un dressing, une buanderie, un water-closet sans évier et une salle de douche, une chambre avec salle de bains à l'avant avec accès à la terrasse avant.

b) la jouissance privative à charge d'entretien des terrasses à l'avant et à l'arrière recouvrant partiellement la toiture plate au dessus du troisième étage.

c) en copropriété et indivision forcée: deux cent quarante-quatre/dix millièmes (244/10.000ièmes) dans les parties communes y compris le terrain.

2. l'appartement B4 sis au quatrième étage étant le deuxième appartement partir de la gauche lorsque l'on regarde l'immeuble depuis l'avenue de la Basilique comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée avec vestiaire donnant sur une buanderie et un water-closet avec évier, un living donnant sur une cuisine et une terrasse à l'avant, un hall de nuit donnant sur une salle de bains, une salle de douche, un local avec chaudière individuelle et trois chambres dont deux avec accès à une terrasse arrière.

b) la jouissance privative à charge d'entretien des terrasses à l'avant et à l'arrière.

c) en copropriété et indivision forcée: cent quatre-vingt-trois/dix millièmes

(183/10.000ièmes) dans les parties communes y compris le terrain.

3. l'appartement C4 sis au quatrième étage étant le troisième appartement à partir de la gauche lorsque l'on regarde l'immeuble depuis l'avenue de la Basilique, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée avec vestiaire donnant sur une buanderie, un water-closet avec évier, un local avec chaudière individuelle, une salle de bains, un living donnant sur une cuisine et une terrasse à l'avant et deux chambres avec accès à une terrasse à l'arrière.

b) la jouissance privative à charge d'entretien des terrasses à l'avant et à l'arrière.

c) en copropriété et indivision forcée: cent cinquante-sept/dix millièmes (157/10.000ièmes) dans les parties communes y compris le terrain.

4. l'appartement D4 sis au quatrième étage étant le quatrième appartement à partir de la gauche lorsque l'on regarde l'immeuble depuis l'avenue de la Basilique, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée avec vestiaire donnant sur un water-closet avec évier, une salle de bains, une buanderie avec chaudière individuelle, deux chambres donnant sur une terrasse à l'arrière, une chambre avec salle de douche, un living donnant sur une cuisine et une terrasse à l'avant.

b) la jouissance privative à charge d'entretien des terrasses à l'avant et à l'arrière.

c) en copropriété et indivision forcée: cent nonante-trois/dix millièmes (193/10.000ièmes) dans les parties communes y compris le terrain.

5. l'appartement E4 sis au quatrième étage étant l'appartement situé sur l'angle coupé entre l'avenue de la Basilique et la rue Van Zande, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée avec vestiaire donnant sur un local avec chaudière individuelle, un water-closet avec évier, une salle de bains, une chambre et un living avec cuisine américaine donnant accès à un balcon à l'avant.

b) la jouissance privative à charge d'entretien du balcon à l'avant.

c) en copropriété et indivision forcée: nonante-neuf/dix millièmes (99/10.000ièmes) dans les parties communes y compris le terrain.

6. l'appartement F4 au quatrième étage étant le premier appartement à partir de la gauche lorsque l'on regarde l'immeuble de la rue Van Zande, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée avec vestiaire donnant sur un water-closet avec évier, une salle de bains, une buanderie avec chaudière individuelle, deux chambres donnant sur une terrasse à l'arrière, une chambre avec salle de douche, un living donnant sur une cuisine (avec débarras) et une terrasse à l'avant.

b) la jouissance privative à charge d'entretien des terrasses à l'avant et à l'arrière.

c) en copropriété et indivision forcée: cent nonante-deux/dix millièmes (192/10.000ièmes) dans les parties communes y compris le terrain.

7. l'appartement G4 au quatrième étage étant le deuxième appartement à partir de la gauche lorsque l'on regarde l'immeuble depuis la rue Van Zande, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée avec vestiaire donnant sur une buanderie, un water-closet avec évier, une salle de bains et un débarras avec chaudière individuelle, un living donnant sur une cuisine et une terrasse à l'arrière, et deux chambres à l'avant.

b) la jouissance privative à charge d'entretien de la terrasses à l'arrière et de terrasse à l'avant recouvrant partiellement la toiture plate au-dessus du troisième étage.

c) en copropriété et indivision forcée: cent septante-cinq/dix millièmes (175/10.000ièmes) dans les parties communes y compris le terrain.

8. l'appartement H4 au quatrième étage étant le troisième appartement partir de la gauche lorsque l'on regarde l'immeuble depuis la rue Van Zandvliet, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée avec vestiaire, un buanderie, un water-closet avec évier, un living avec salle à manger, une cuisine, un local avec chaudière individuelle, un hall de nuit, un water-closet, une chambre avec salle de douche, une chambre avec salle de bains et les débarras accessibles depuis les terrasses.

b) la jouissance privative à charge d'entretien de la terrasse s'étendant le long de cet appartement et installée sur une partie de la toiture plate du troisième étage

c) en copropriété et indivision forcée: deux cent cinquante-cinq/dix millièmes (255/10.000ièmes) dans les parties communes y compris le terrain.

b. Parties communes.

La cage d'escalier et l'escalier numéro 1, la cage d'ascenseur numéro 1, le tout desservant à ce niveau l'appartement A4.

Le hall commun, la cage d'escalier et l'escalier numéro 2, la cage d'ascenseur numéro 2, le tout desservant à ce niveau les appartements B4 et C4.

Le hall commun, la cage d'escalier et l'escalier numéro 3, la cage d'ascenseur numéro 3, le tout desservant à ce niveau les appartements D4, E4 et F4.

Le hall commun, la cage d'escalier et l'escalier numéro 4, la cage d'ascenseur numéro 4, le tout desservant à ce niveau les appartements G4 et H4.

Les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes, ...), la cage de l'ascenseur 5, les conduits de fumée, la toiture située au-dessus du troisième étage et les souches de cheminées.

AU NIVEAU DU CINQUIÈME ÉTAGE (Plan Pu06)

a. Parties privatives :

1. l'appartement A5 sis au cinquième étage étant l'appartement du côté de l'avenue de la Basilique, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée avec vestiaire donnant sur un water-closet avec évier, une buanderie, un living avec accès aux terrasses à l'avant et à l'arrière, une cuisine, un local avec chaudière individuelle accessible depuis la cuisine, le sas situé entre la cage d'ascenseur 2 et l'escalier 2, un hall de nuit donnant sur une salle de douche avec water-closet, une chambre à l'avant, une chambre à l'arrière avec dressing et salle de bains et un débarras accessible depuis la terrasse avant.

b) la jouissance privative à charge d'entretien des terrasses à l'avant et à l'arrière de l'appartement recouvrant partiellement la toiture plate au dessus du

quatrième étage

c) en copropriété et indivision forcée: deux cent quarante/dix millièmes (240/10.000ièmes) dans les parties communes y compris le terrain.

2. l'appartement B5 sis au cinquième étage étant l'appartement situé sur l'angle coupé entre l'avenue de la Basilique et la rue Van Zande, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée avec vestiaire donnant sur un water-closet avec évier, une cuisine avec buanderie dans laquelle se trouve la chaudière individuelle, un living avec accès à la terrasse à l'avant et à l'arrière, un hall de nuit donnant sur une salle de bains et deux chambres donnant accès à une terrasse à l'avant.

b) la jouissance privative à charge d'entretien des terrasses à l'avant et à l'arrière de l'appartement recouvrant partiellement la toiture plate au dessus du quatrième étage

c) en copropriété et indivision forcée: deux cent dix-sept/dix millièmes (217/10.000ièmes) dans les parties communes y compris le terrain.

3. l'appartement C5 au cinquième étage étant du côté de la rue Van Zande, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive: un hall d'entrée avec vestiaire donnant sur un water-closet avec évier, une cuisine avec buanderie dans laquelle se trouve la chaudière individuelle, un living donnant sur les terrasses à l'avant et à l'arrière, un hall de nuit donnant sur trois chambres dont une avec salle de bains et une salle de douche.

b) la jouissance privative à charge d'entretien des terrasses à l'avant et à l'arrière de l'appartement recouvrant partiellement la toiture plate au dessus du quatrième étage

c) en copropriété et indivision forcée: deux cent cinquante-neuf/dix millièmes (259/10.000ièmes) dans les parties communes y compris le terrain.

b. Parties communes.

La cage d'escalier et l'escalier numéro 2, la cage d'ascenseur numéro 2, le tout desservant à ce niveau l'appartement A5.

Le hall commun, la cage d'escalier et l'escalier numéro 3, la cage d'ascenseur numéro 3, le tout desservant les appartements B5 et C5.

Les gaines techniques pour le passage des canalisations (eau, gaz, électricité, décharges, chutes, ...), les conduits de fumée, la toiture située au-dessus des quatrième et cinquième étages et les souches de cheminées.

Outre ce qui est dit ci-dessus, chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire, et constitutives du lot privatif, (à l'exclusion des parties communes), 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 plinthes, les châssis, les volets, persiennes et garde-corps, les portes palières (faces intérieures), toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des locaux privés et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières

(lavabos, évier, water-closet, salle de bains, et cætera), l'installation de vidéophone, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement ou du local privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou 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 de vidéophonie et cætera..., le tout sans préjudice de ce qui est précisé ci-dessus.

Chaque entité d'habitation, de commerce ou de bureau dispose également d'un titre privatif :

- a) d'une boîte aux lettres ;
 - b) d'une sonnette (ou d'un vidéophone) à l'entrée commune qui la dessert,
- l'exclusion du tableau général sur lequel ceux-ci sont fixés et qui est commun ;

B. PARTIES COMMUNES

Les parties communes plus amplement décrites ci-après sont divisées en quotités attribuées aux lots privatifs suivant un mode de répartition énoncé ci-dessus :

Les parties communes ne pourront jamais, vu leur 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 est expliqué au chapitre « Assurances » 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 de la propriété affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux, notamment :

1. Sol

Il convient de distinguer le sol bâti, supportant l'édifice, la portion de sol restée non bâtie et le sous-sol.

Le sol bâti est représenté par l'aire sur laquelle repose le rez-de-chaussée de l'édifice divisé ; le sous-sol, par l'espace existant en profondeur en-dessous de ladite superficie.

Toute la parcelle bâtie ou non bâtie est réputée commune, sauf convention contraire.

2. Sous-sol non bâti

Le terrain en sous-sol est commun. Il en est ainsi du sous-sol se trouvant sous les sous-sols privatifs de l'édifice morcelé.

3. Gros murs

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

4. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

Envisageant le cas de mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur : pareil mur est purement mitoyen parce qu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare.

La même solution doit être adoptée pour la cloison séparant deux terrasses privatives, qui doit être considérée comme mitoyenne.

5. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

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

6. Murs intérieurs d'un lot privatif

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

7. Murs de clôture

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

Si la jouissance privative des jardins est attribuée à des copropriétaires, les clôtures n'en sont pas moins en copropriété lorsqu'elles sont destinées à délimiter l'ensemble de l'immeuble. Elles sont mitoyennes si elles séparent plusieurs lots privatifs.

8. Murs de refend

Les murs de refend avec les propriétés adjacentes sont communs, ils font partie des choses en copropriété et indivision forcée.

9. 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.

10. Plafonds et planchers - Gros oeuvre

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

11. 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.

12. Cheminées

Les coffres, conduits et têtes de cheminée sont à usage commun.

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

13. Toit

Le toit est un élément commun au premier chef. 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 coupoles et lucarnes s'ils sont immédiatement sous le toit, et à défaut de dispositions contraires des titres ou du règlement de copropriété.

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

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

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

Les propriétaires ou occupants des appartements A4, H4, A5, B5 et C5 auront la jouissance perpétuelle et exclusive à charge d'entretien de la partie de la toiture plate utilisée comme terrasse (cf. descriptif de ces appartements).

La toiture/terrasse conserve, dans les limites reprises ci-dessus, son statut de partie commune malgré son affectation privative. La membrane d'étanchéité reste ainsi commune.

Seul le revêtement sur lequel on marche appartiendra privativement aux propriétaires de ces appartements.

Les propriétaires ou occupants de ces lots préviendront le plus rapidement possible le syndic chaque fois qu'ils constateront des dégâts au toit ou au murets et ce, afin d'enrayer au plus vite une éventuelle dégradation de ces éléments.

Les frais qui seraient exposés par la copropriété devront être remboursés par

les propriétaires ou les occupants des appartements A4, H4, A5, B5 et C5 s'il est établi que les dégâts causés aux hourdis sont dus de leur fait.

Ces mêmes propriétaires ou occupants auront par ailleurs l'obligation d'entretenir l'écoulement des eaux de la terrasse, de façon à permettre l'écoulement normal, ils ne pourront rien faire qui pourrait détériorer les conduits cheminiés, les gouttières ou tous autres éléments communs se trouvant sur le toit. Ils ne pourront y entreposer des objets ou y effectuer des plantations.

14. Façades

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

A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements saillie, par exemple les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, seuils de fenêtres et de porte-fenêtres et les terrasses avec leurs accessoires compris sous le point 20.

15. Fenêtres

A l'exception des fenêtres éclairant les communs et des porte-fenêtres donnant accès à des halls communs, les fenêtres et porte-fenêtres avec leurs châssis, les vitres, les volets et persiennes, sont des éléments privatifs.

Dès lors, les travaux de peinture, de remplacement et de réparation sont pris en charge par le copropriétaire concerné.

16. Escaliers

Il faut entendre par ce mot non seulement les marches en pierre ou autres, mais tout ce qui constitue l'accessoire comme la cage, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés (coupoles) placés dans les ouvertures qui éclairent les escaliers, les accès aux toits; 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, les escaliers sont communs. Ils le sont dans toutes leurs sections et les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures, pour prétendre qu'ils ne sont pas copropriétaires et refuser de participer aux frais communs y relatifs.

Les escaliers reliant les deux niveaux dans les appartements de type duplex sont privatifs.

17. Portes palières

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs, à divers appartements, sont privées, face intérieure et communes, face extérieure. La peinture de la face extérieure de ces portes est à charge de la copropriété.

18. Canalisations - Raccordements généraux – Electricité

Les descentes d'eaux pluviales, siphons et citernes, le réseau d'égouts avec siphons et accessoires, les raccordements généraux des eaux, gaz et électricité ainsi que les compteurs (qui n'appartiendraient pas à la commune, à des sociétés concessionnaires ou à d'autres tiers) 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 local privatif mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du local privatif desservi.

Sont également communs les compteurs généraux, le circuit d'

télédistribution, les tableaux généraux des installations de sonnerie, les haut-parleurs de porte, les ouvre-portes automatiques ainsi que l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs...) desservant les dégagements du sous-sol, la rampe d'accès aux sous-sols, l'aire de manœuvre du parking et des emplacements de parking, la cabine haute-tension, les locaux destinés aux compteurs, le local réservé à l'entreposage des poubelles, le local réservé à l'entreposage des vélos, le local réservé à l'entreposage du matériel de nettoyage, les dégagements du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les ascenseurs et leur machinerie, les locaux réservés à la machinerie des ascenseurs, les communs en général.

19. Locaux à usage commun - tuyauteries

Sont également communs les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, la rampe d'accès aux sous-sols, l'aire de manœuvre devant les emplacements de parking et garages, les locaux réservés à la cabine haute-tension et à l'entreposage des poubelles, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité, les halls d'entrée et leurs réduits, les dégagements et paliers, les ascenseurs et les locaux réservés à leur machinerie ainsi que les tuyauteries communes de distribution.

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

20. Terrasses – balcons.

Seul le revêtement sur lequel on marche est un élément privatif.

Les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, la chape isolante, le béton des hourdis sont parties communes ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades, même s'ils dépendent des parties privatives par exemple les ciels de terrasses.

Toutefois, les frais qui seraient exposés par la copropriété devront être remboursés par le propriétaire du lot privatif s'il est établi que les dégâts causés aux hourdis sont dus de son fait.

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

Pour les terrasses préfabriquées, l'entretien de la surface supérieure est à charge des propriétaires alors que les autres frais tels que ceux liés à l'étanchéité et autres (sous réserve de ce qui est dit ci-dessus en ce qui concerne la faute du propriétaire ou de l'occupant du lot concerné) est à la charge de la copropriété.

21. Jardins

Il est attribué aux propriétaires des appartements A0, C0, G0, H0, I0 et J0, l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels à charge d'entretien des parties de sol commun non bâti, aménagés ou aménageables en jardins situées à l'arrière dans la prolongation desdits appartements.

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

Il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets et d'y effectuer des plantations d'une hauteur supérieure à deux mètres.

Il est expressément précisé que :

a) le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas pour autant le droit de

construire, ni le droit de couvrir la terrasse ou le jardin dont il a la jouissance exclusive.

b) il lui est interdit d'obturer les bouches d'aération des garages.

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

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

Les copropriétaires ayant la jouissance d'une partie du jardin s'entendent entre eux afin de clôturer les différentes parcelles au moyen d'une clôture ou d'une haie qui devra être identique pour tous. Les frais des dites clôtures ou haies seront à la charge exclusive des propriétaires des entités privatives concernées.

Les parties du sol commun non bâties aménagées ou aménageables en jardins situées devant l'immeuble sont communes. Leur entretien incombe à la copropriété.

22. Emplacement de parking

L'emplacement de parking privatif n'est qu'un simple emplacement dans le garage commun délimité par des marques au sol, chiffré de la manière prévue au plan.

Tous les propriétaires ayant le droit d'user de ce local, le garage commun a le caractère de copropriété; seuls les propriétaires des emplacements de garage supportent la charge (charges communes particulières).

Il est dénié le droit aux propriétaires des emplacements de parking de clôturer et de les modifier et/ou de les déplacer.

23. Ascenseurs

Le terme "ascenseur" doit être entendu dans son sens large: tant la cabine que 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.

24. Chauffage central

Chaque entité privative dispose d'une chaudière individuelle. Les canalisations et les radiateurs à l'usage exclusif des entités privatives sont privatifs.

25. Puits et fosses d'aisance

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

26. Antennes et télédistribution

La pose d'antenne même parabolique est défendue.

Les redevances à la télédistribution sont privatives.

C. OBSERVATIONS PARTICULIERES CONCERNANT :

a) Les caves : La location et l'occupation de caves est réservée exclusivement à un propriétaire ou à un locataire d'une partie privative de l'immeuble. L'aliénation d'une cave n'est permise qu'en faveur d'un propriétaire d'un local privatif.

b) Le garage : l'entrée vers les emplacements de parking se fait par la rampe d'accès, à partir de la voie publique (rue Van Zande).

Les frais d'entretien, nettoyage inclus, et de réparations de l'assiette de servitude dont fait partie la rampe d'accès, (trottoir compris), ainsi que le mécanisme d'ouverture, les frais de peinture du passage vers et dans le bâtiment seront répartis de la manière indiquée dans le règlement de copropriété (charges communes particulières).

Les propriétaires des emplacements de parking ou le promoteur pourront cloisonner leur emplacement au moyen de murs fait de briques rouges et installer une porte privative dans un style défini préalablement par l'assemblée générale des copropriétaires ou le promoteur. Dès que leur emplacement sera clôturé, ils devront y installer leur propre installation électrique dont la consommation sera à leur charge exclusive.

Avant de cloisonner leur emplacement, les propriétaires de ceux-ci devront obtenir l'accord des propriétaires des garages joignant l'emplacement concerné. Le promoteur pourra cloisonner des emplacements sans accord préalable.

c) Les lots du rez-de-chaussée : Actuellement au rez-de-chaussée de la résidence, il est prévu la construction de deux bureaux, un commerce et six appartements.

Le promoteur se réserve le droit de choisir la destination finale de ces locaux en tenant compte de ce qui est prévu au règlement d'ordre intérieur et dans le respect des prescriptions urbanistiques en la matière.

d) Conditionnement d'air : Le placement d'un système de conditionnement d'air pourra être autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts des voix.

e) Les terrasses et jardins : Il ne pourra être placé sur les terrasses du rez-de-chaussée, des plantations qui endommageraient l'étanchéité de la toiture du garage se trouvant sous le bâtiment, les terrasses et les jardins.

Les propriétaires des terrasses au rez-de-chaussée et aux différents étages sont tenus, sans aucune exception d'entretenir convenablement chaque terrasse séparément et entre autre faire de sorte que les tuyaux de décharges soient maintenus en état de propreté et qu'ils soient préservés de toutes saletés.

f) Aménagement et déménagement.

Tous les déménagements ou aménagements de meubles devront s'effectuer par l'extérieur au moyen d'élévateurs, pour les appartements aux étages, suivant les conditions qui seront éventuellement plus amplement déterminées au règlement d'ordre intérieur ou décidées par le syndic. Les ascenseurs ne pourront être utilisés pour le déménagement de meubles de grande taille.

4. TABEAU DE LA RÉPARTITION DES QUOTITÉS

Parties Privatives	Quotes-Parts
Quarante-quatre caves	sans quotité
Trente et un simple emplacements de parking numérotés P2 à P14, P16 à P22, P27, P34 et P35, P42 à P44 et P46 à P50 représentant chacun 18/10.000ièmes soit ensemble :	558/10.000ièmes
trois emplacements de parking pour personne à mobilité réduite numérotés P1, P15 et P45 représentant chacun 18/10.000ièmes soit ensemble :	54/10.000ièmes
huit double emplacements de parking numérotés P23-P24, P25-P26, P28-P29, P30-P31, P32-P33, P36-P37, P38-P39, P40-P41 représentant chacun 36/10.000ièmes soit ensemble :	288/10.000ièmes
Appartements, commerces ou bureaux	
A0	150/10.000ièmes
B0	75/10.000ièmes

C0	212/10.000ièr
D0	132/10.000ièr
E0	180/10.000ièr
F0	63/10.000ièr
G0	169/10.000ièr
H0	133/10.000ièr
I0	169/10.000ièr
J0	152/10.000ièr
A1	150/10.000ièr
B1	182/10.000ièr
C1	182/10.000ièr
D1	154/10.000ièr
E1	195/10.000ièr
F1	103/10.000ièr
G1	193/10.000ièr
H1	187/10.000ièr
I1	155/10.000ièr
J1	158/10.000ièr
K1	158/10.000ièr
A2	150/10.000ièr
B2	182/10.000ièr
C2	182/10.000ièr
D2	154/10.000ièr
E2	195/10.000ièr
F2	103/10.000ièr
G2	193/10.000ièr
H2	187/10.000ièr
I2	155/10.000ièr
J2	158/10.000ièr
K2	158/10.000ièr
A3	150/10.000ièr
B3	182/10.000ièr
C3	182/10.000ièr
D3	154/10.000ièr
E3	195/10.000ièr
F3	103/10.000ièr
G3	193/10.000ièr
H3	187/10.000ièr
I3	155/10.000ièr
J3	158/10.000ièr
K3	158/10.000ièr
A4	244/10.000ièr
B4	183/10.000ièr
C4	157/10.000ièr
D4	193/10.000ièr
E4	99/10.000ièr
F4	192/10.000ièr
G4	175/10.000ièr
H4	255/10.000ièr

A5	240/10.000ièmes
B5	217/10.000ièmes
C5	259/10.000ièmes
TOTAUX	10.000/10.000ièmes

5. MODIFICATIONS POUVANT ENTRAÎNER DES CHANGEMENTS À L'ACTE DE BASE

a) Modifications par le promoteur

En exécution de règlements à émaner des autorités compétentes ou, plus simplement, dans le but d'améliorer la disposition ou l'esthétique générale ou particulière du complexe, le promoteur se réserve, en accord avec l'architecte du bâtiment, le pouvoir d'apporter à tout moment aux plans annexés et analysés à l'acte de base, toutes modifications qu'il jugera utiles ou nécessaires, tant aux éléments privatifs non encore vendus qu'à ceux destinés à l'usage commun et ce, jusqu'à la réception définitive des parties communes de l'immeuble, sans avoir à obtenir l'approbation des acquéreurs et de l'Assemblée Générale des copropriétaires. Il en sera de même si des modifications s'imposaient à la suite de prescriptions quelconques émanées des pouvoirs publics postérieurement à l'autorisation de bâtir.

Il pourra notamment modifier la destination des lots au rez-de-chaussée, réunir en un seul, deux ou plusieurs locaux séparés, subdiviser un ou plusieurs locaux privatifs ou communs, agrandir ou réduire une entité privative ou tout un local privatif au détriment ou au profit d'une autre partie privative voisine de l'immeuble, modifier en conséquence le nombre de quotités dans les parties communes afférentes à ces parties privatives non encore vendues (sans que cette modification entraîne un changement du nombre total de dix millièmes), placer ou déplacer une cloison pour modifier la disposition intérieure d'une entité privative ou les dimensions privatives de deux entités privatives voisines. Il pourra aussi réunir des entités privatives se trouvant à des niveaux différents mais adjacents par plancher et plafond, pour en faire des entités duplex, réunies par un ou plusieurs escaliers privatifs intérieurs.

Le promoteur peut, notamment pour le plan de chaque étage, choisir librement entre plusieurs variantes. L'emplacement et la configuration des parties privatives vendues ne seront ainsi définitivement arrêtés que dans les actes de vente auxquels demeurera annexé un plan particulier, en cas de modification par rapport aux plans annexés à l'acte de base.

Il pourra, en outre, reculer ou déplacer certaines caves et emplacements de parking privatifs, créer ou supprimer des caves ou emplacements de parking, réunir un ou plusieurs emplacements de parking sous forme de garages (boxes) privés fermés. Dans le cas d'emplacements, garages ou caves situés en face les uns des autres à l'extrémité de couloirs communs, la partie du couloir commun est incorporée au nouveau lot privatif ainsi constitué et devient partie privative, sans modification des quotités dans les parties communes.

Il est convenu également que le promoteur pourra, même pour les entités privatives déjà vendues, en accord avec les architectes, au cours de la construction, apporter aux plans, sans nuire à l'économie générale du bâtiment, les modifications nécessaires pour assurer un travail conforme aux règles de l'art, et créer notamment tous passages pour tuyauteries, canalisations ou tous autres éléments communs ou privatifs et aérés, non prévus aux susdits plans et qui s'avéreraient nécessaires; en cas de nécessité, créer des parties privatives à partir des parties communes et inversement, déplacer ou modifier la disposition des parties communes, de même qu'apporter des modifications utiles au bon aménagement des lieux ou à l'esthétique dont il jugera souverainement, créer, éventuellement à partir des parties communes non utilisées, des locaux privatifs, auxquels il ne sera pas attribué de quotités des

parties communes de l'immeuble, locaux privatifs qui seront la propriété promoteur et qu'il pourra vendre à son profit comme accessoires d'une partie privative de l'immeuble, sans laquelle ils ne pourront pas être aliénés, donnés en location, ou faire l'objet d'une concession d'un droit de jouissance quelconque. Il est notamment ainsi en ce qui concerne les paliers d'ascenseurs donnant accès à une ou plusieurs entités privatives réunies dans les mains d'un seul acquéreur. L'architecte, le cas échéant, l'implantation et la disposition des poutres et colonnes suivra les impératifs techniques qui lui seraient imposés par les architectes et ingénieurs du bâtiment. Apporter aux constructions toutes transformations résultant d'impositions nouvelles des pouvoirs publics et notamment des services incendie.

La nouvelle répartition des quotités entre les parties modifiées se fera souverainement par le Maître de l'Ouvrage, en l'occurrence le promoteur, qui tient compte des surfaces respectives et des valeurs respectives, pour opérer cette nouvelle répartition.

Les plans modificatifs nécessaires seront, s'il y a lieu, déposés au rang des minutes du Notaire, auteur de l'acte de base et l'acte de base complémentaire. L'acte de base complémentaire décrivant les susdits plans et modifiant, s'il y a lieu, la répartition des parties communes affectées aux locaux modifiés, sera dressé par le susdit Notaire, à la requête du promoteur.

La transcription devra être opérée par la seule déclaration du promoteur éventuellement, des copropriétaires dont les locaux privatifs seraient modifiés, mais à l'exclusion des autres copropriétaires de l'immeuble.

b) Modifications à la demande d'un propriétaire

Un propriétaire pourra demander certaines modifications aux parties privatives qui l'intéressent. Ces modifications doivent être demandées par écrit au promoteur après la cession par celui-ci du dernier lot privatif, au syndic. Ils ne seront accordés que dans la mesure où elles ne nuisent pas à l'esthétique ou à la solidité de la construction, au bon voisinage, à la valeur respective des lots, et si l'ordre d'avancement des travaux le permet.

Les travaux ci-dessus désignés feront l'objet d'un accord écrit préalable à leur exécution. De plus, ils seront soumis à l'approbation du promoteur et de l'architecte du bâtiment jusqu'à la cession par le comparant du dernier lot privatif, et ensuite à l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue ou aux deux tiers des voix de copropriétaires présents ou dûment représentés si ces travaux impliquent une modification de la destination du bien. L'assemblée générale pourra en outre décider de faire superviser ces travaux par un architecte. De manière générale, les honoraires éventuels de l'architecte afférents à ces travaux ainsi que le coût de ces derniers et les frais éventuels de modification des statuts seront supportés par l'acquéreur.

c) Dans un cas comme dans l'autre, les modifications à intervenir ne pourront nuire en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble. Elles ne pourront donner lieu à aucune indemnité à l'égard des acquéreurs ou de la copropriété.

Le cas échéant, l'acquéreur devra, prêter son concours, pour l'accomplissement de toutes formalités requises pour l'édification de l'immeuble, pour son raccordement aux égouts, à l'eau, à l'électricité, au téléphone, pour l'enquête de commodo et incommodo nécessitée par l'installation de moteurs électriques utilisés dans l'immeuble, etc., à ces fins, les acquéreurs donnent mandat par les présentes au promoteur.

6. MANDAT

Les acquéreurs d'entités privatives donnent d'office mandat, par le fait même de leur acquisition au comparant de, pour eux et en leur nom, comparaître à to

actes ayant pour objet de constater les modifications effectuées, en vertu du point 5 ci-dessus. Ils donnent également mandat irrévocable à ladite société, qui accepte, en cas de construction (ou suppression) d'un étage (ou partie d'étage) ou sous-sol supplémentaire, ou de constructions adjacentes ou supplémentaires, à l'effet d'apporter toutes modifications nécessaires à l'affectation des parties communes, aux servitudes, aux dispositions de l'acte de base, des statuts et du règlement de copropriété, à la répartition des dix/millièmes pour autant cependant que les droits de jouissance des personnes étant devenues propriétaires ne soient diminués en rien, le tout sans recours ni indemnité contre le comparant.

Ces mandats expireront de plein droit le jour de la signature de l'acte de vente du dernier lot privatif.

Le comparant est habilité à signer seul les actes qui seraient établis en exécution des droits qu'il s'est réservé en vertu des dispositions reprises ci-avant.

Toutefois, si l'intervention des copropriétaires du bien était nécessaire, ceux-ci devront apporter leurs concours à ces actes gracieusement et à première demande. Le syndic pourra valablement représenter l'association des copropriétaires afin d'exécuter à ce sujet la décision de l'assemblée générale sans qu'il doive justifier de ses pouvoirs à l'égard du conservateur des hypothèques compétent.

7. SERVITUDES CONVENTIONNELLES OU PAR DESTINATION DU PÈRE DE FAMILLE GENERALITES

La construction de l'ensemble immobilier, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs, d'un état de choses qui constituera une servitude si 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 lots sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduares - gaz - électricité - téléphone - radio - 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 ici rappelé que la servitude particulière suivante a été constituées en vertu des présentes :

Les propriétaires ou locataires des appartements A4, H4, A5, B5 et C5 devront tolérer le passage de tous ouvriers et autres personnes compétentes (munis de matériel léger) pour l'accès aux toitures en vue d'y effectuer les entretiens et travaux de réparations des parties communes y compris le ramonage des cheminées.

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 déferés à la juridiction compétente sans préjudice de la possibilité que conservent les parties de décider, après que le litige ne 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.

SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES REPRISES DE TITRES PROPRIETE ANTERIEURS

Le titre de la comparante contient les servitudes ou conditions spéciales suivantes :

« (...) »

BIJZONDERE VOORWAARDEN

In de diverse titels van eigendom staan volgende bijzondere voorwaarden vermeld, welke hierna werden overgenomen :

- wat betreft de goederen beschreven sub 1 a), 2a), 2b), 2 c) en 2d) (parcelles cadastrées anciennement sous Berchem-Sainte-Agathe partie du numéro 166/F sous Molenbeek-Saint-Jean numéros 1/K/2, 1/Z/2, 59/F, 1/L/2) :

In de akte verleden voor Notaris Erik CELIS, te Antwerpen, met tussenkomst van Notaris Jean-Philippe LAGAE, te Brussel, op zes oktober negentienhonderd tweeënnegentig, waarvan sprake in de oorsprong van eigendom, staan volgende bijzondere voorwaarden, welke hierna letterlijk worden weergegeven :

2. Erfdienstbaarheden

De verkopers verklaren zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd op de eigendomstitel van de verkopers van de goederen gelegen te Sint-Jans Molenbeek, bevat volgende clausule:

«Les limites vers les voies publiques ou les biens riverains dépourvues de bornes, ne sont pas garanties.

La fenêtre du débarras de l'étage donnant vers la propriété voisine appartenant à la Fabrique d'Eglise Sainte-Anne de Koekelberg, n'est pas établie conformément à la loi.

A ce sujet, l'acquéreur devra s'entendre directement avec le voisin sans pouvoir inquiéter les vendeurs dans les droits et obligations desquels il se trouve pleinement subrogé. »

Wat betreft het eigendom sub 11.3 wordt letterlijk vermeld in de akte van de negenentwintig augustus negentienhonderd vijfenzeventig, waarvan sprake in de nagemelde oorsprong van eigendom, hetgeen volgt :

«Ils constituent l'assiette du chemin vicinal numéro 13, supprimé par l'ordonnance de la Députation permanente du Conseil provincial de la Province de Brabant, délivrée le premier mars mil neuf cent septante-quatre, publié au vœu de la loi selon certificat de publication délivré par le Collège des Bourgmestres et Echevins de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean, le vingt-huit mars mil neuf cent septante-quatre et n'ayant fait l'objet d'aucun appel auprès de ladite Députation permanente. »

Kopers in deze zijn zuiver en eenvoudig gesubrogeerd in alle mogelijke rechten en verplichtingen van de verkopers spruitende uit voorgaande bepalingen voor zover deze bepalingen nog van toepassing zijn en zonder dat huidige akte een nieuwe titel kan vormen door derden.

De verkopers verklaren zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd op de eigendomstitel van de verkopers van de goederen gelegen te Sint-Agatha-Berchem. De verkopers verklaren dat er hen ook geen erfdienstbaarheden bekend zijn betreffende het eigendom gelegen te Sint-Agatha-Berchem.

3. Bijzonder voorwaarde :

De kopers verbinden er zich toe binnen de maand van de gemeente Sint-Agatha-Berchem volgend goed te verwerven:

Een perceel braakliggende grond bevattende de gedesaffecteerde buurtwijk nummer 9 alsook het gedeelte daarvoor gelegen."

- Wat betreft de goederen beschreven sub 1 b) (parcelles anciennement cadastrées sous Berchem-Sainte-Agathe partie du numéro 166/R et partie du chemin

privé numéro 9) :

De partijen verklaren volledig op de hoogte te zijn van de bijzondere voorwaarden vermeld in en van de bijlagen bij de akte verleden voor notaris Olivier Timmermans, te Sint-Agatha-Berchem en Notaris André Philips, te Koekelberg, op twintig april negentienhonderd vierennegentig, waarvan sprake in de oorsprong van eigendom, welke in feite de toepassing van de wetgeving houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en stedenbouw, een verklaring van de instrumenterende ambtenaar en het antwoord van de gemeente omtrent stedenbouwkundige vragen betreffen.

De partijen verklaren uitdrukkelijk de instrumenterende notaris te ontslaan deze bepalingen in huidige akte op te nemen.

- Wat betreft de goederen beschreven sub 2.e) en 2.f) (parcelles anciennement cadastrées sous Molenbeek-Saint-Jean, numéros 1/M/2 et 1/N/2):

In de akte verleden voor Notaris Eric Celis, te Antwerpen, met tussenkomst van Notaris Charles Donnay de Vos te Steene, op drieëntwintig april negentienhonderd tweeënnegentig, waarvan sprake in de oorsprong van eigendom, staat volgende bijzondere voorwaarden vermeld, hierna letterlijk weergegeven :

«2. Erfdienstbaarheden

De verkoper verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd en de eigendomstitel van de verkoper bevat volgende clause : «Les vendeurs déclarent qu'ils n'ont personnellement conféré aucune servitude sur l'immeuble vendu et qu'à leur connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles reprises dans l'acte des notaires Jean-Paul Verelst en Roger Defrancq prérappelés et textuellement repris ci-après :

«Nochtans doet de verkoopster alhier opmerken dat het verschil enerzijds tussen de oppervlakten volgens titel hetzij zes aren tweeëndertig centiaren, en anderzijds de werkelijke en nuttige oppervlakte volgens recente meting, hetzij vier aren éénenzestig centiaren, het gedeelte uitmaakt dat ligt in het voetpad en de schoot van de straat. »»

Kopers in deze zijn zuiver en eenvoudig gesubrogeerd in alle mogelijke rechten en verplichtingen van de verkopers spruitende uit voorgaande bepalingen, voor zover deze bepalingen nog van toepassing zijn en zonder dat huidige akte een nieuwe titel kan vormen voor derden. »

- Wat betreft het goed beschreven sub 2.g) (parcelle anciennement cadastrée sous Molenbeek-Saint-Jean, partie du numéro 2/T):

In de akte verleden voor Notaris André PHILIPS, voornoemd, op dertig november negentienhonderd drieënnegentig, waarvan sprake in de oorsprong van eigendom, staat volgende bijzondere voorwaarde vermeld, hierna letterlijk weergegeven:

«ACTE DE DIVISION

Ladite parcelle de terrain se trouve à l'arrière du lot numéro 82 dont question dans l'acte de division reçu par Maître André Philips, notaire soussigné, le douze juillet mil neuf cent quatre-vingt-huit, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le six septembre suivant, volume 7412 numéro 7.

La partie acquéreur devra respecter les stipulations contenues dans le dit acte de division comme la partie venderesse était elle-même tenue de le faire. »

De koper verklaart een kopie van de betreffende akte verleden voor Notaris André PHILIPS, voornoemd, op twaalf juli negentienhonderd negenentachtig ontvangen te hebben vóór heden.

De koper verklaart volledig op de hoogte te zijn van alle bepalingen hieromtrent.

De partijen verklaren de instrumenterende notaris volledig te ontslaan om betreffende bepalingen uit vermelde akte in huidige akte over te nemen.

De koper verklaart volledig op de hoogte te zijn van de hiervoor vermelde bijzondere voorwaarden betreffende de diverse beschreven goederen. De koper wordt in dit verband in de plaats gesteld van de verkoper, voor zover deze bijzondere voorwaarden nog van toepassing zouden zijn. »

8. URBANISME

Dans la perspective de l'aliénation des lots privatifs et en application de l'article 174 de l'Ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme, les Communes de Molenbeek-Saint-Jean et de Berchem-Sainte-Agathe ont délivré les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien faisant l'objet de la présente division respectivement le cinq décembre et le vingt-quatre novembre deux mil trois.

Il est textuellement extrait ce qui suit de la lettre de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean :

« (...) »

Pour le territoire où se situe le bien, en ce qui concerne la destination :

Vu l'article 31 de l'OOPU du 29.08.1991 (M.B. 07.10.1991) - modifié par les ordonnances des 30.07.1992, 15.07.1993, 23.11.1993, 04.04.1996, 19.12.1996, 05.06.1997, 14.08.1998. Vu les dispositions parues au Moniteur Belge du 14.06.2001

Affectations définies au Plan Régional d'Affectation du Sol

Zone d'habitation à prédominance résidentielle.

Le bien fait l'objet des remarques particulières suivantes :

- en ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :
- à ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris;

(...) »

Il est textuellement extrait ce qui suit de la lettre de la Commune de Berchem-Sainte-Agathe :

« (...) »

Pour le territoire où se situe le bien :

En ce qui concerne la destination :

Selon le Plan Régional d'Affectation du Sol, en vigueur depuis le 29 juin 2001, le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle.

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

Le bien ne se situe ni dans le périmètre d'un Plan Particulier d'Affectation du Sol, ni dans le périmètre d'un plan de lotissement.

Un permis d'urbanisme a été délivré le 14.10.2003 pour la construction d'un immeuble de 50 logements comprenant 51 emplacements de parking en sous-sol et un rez-de-chaussée commercial ou bureaux de 320 m².

Toutes les nouvelles demandes de permis d'Urbanisme devront respecter les normes du RRU (Règlement Régional d'Urbanisme), d'application depuis le 01.01.2000.

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

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

Autres renseignements :

Le bien n'est situé ni dans un périmètre de développement renforcé du logement, ni dans un contrat de quartier selon l'A.G. du 04.07.1996 relatif aux primes à la rénovation.

(...) »

Pour le surplus, le comparant déclare que les biens objets des présentes n'ont pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme (autre que celui dont il est question à l'exposé préalable) ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur les biens aucun des actes et travaux visés à l'article 84, paragraphe 1 de l'Ordonnance. Par conséquent aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur les biens objets de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

Au cas où des modifications seraient apportées aux lots privatifs aliénés, les acquéreurs ou donataires de ces différents lots devront se référer aux règlements communaux et aux prescriptions des autorités compétentes de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, sans recours contre le comparant ou le notaire instrumentant ni intervention de leur part.

B. Règlement de copropriété.

1. EXPOSÉ GÉNÉRAL

Article 1 - Définition et portée

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-2 du Code civil, sont arrêtées comme suit les dispositions applicables à l'immeuble et réglant tout ce qui concerne la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, les règles relatives au mode de nomination d'un syndic, à l'étendue de ses pouvoirs et à la durée de son mandat ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes 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 aux statuts; elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques compétent sans préjudice à l'article 577-10 § 1 du Code civil.

Toute modification au statut réel devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à transcription. 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.

Article 2 - Définition du règlement d'ordre intérieur

Il est, en outre, arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants-droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications doivent être imposées par les aliénateurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux bénéficiaires sans préjudice à l'article 577-10 § 4 du Code civil.

2. STATUT DE L'IMMEUBLE

Article 3 - Division de l'immeuble en parties communes et privatives

L'immeuble comporte :

* d'une part, des parties communes dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions des statuts 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.

Article 4 - Mode de calcul de la quote-part de copropriété

Les parties communes sont divisées en dix mille/ dix millièmes (10.000/10.000), réparties entre les divers lots privatifs, en proportion de leur valeur intrinsèque respective.

Pour déterminer cette valeur, 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, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque).

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

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements ou autres locaux, notamment par suite des modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation attributive des dix millièmes telle qu'elle est établie par l'acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

La nouvelle répartition des dix millièmes entre les parties modifiées sera constatée par acte authentique devant un notaire choisi par l'assemblée générale à la majorité absolue.

L'assemblée pourra consulter un architecte à choisir à la majorité absolue.

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

Article 5 - 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 aux présents statuts. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires.

Il en résulte que toute aliénation, totale ou partielle, amiable ou judiciaire d'un lot privatif ou toute constitution de droits réels grevant un lot privatif emportera non seulement aliénation ou grevement de la propriété privative mais aussi de la quotité des parties communes qui y est inséparablement attachée.

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.

Article 6 - De la jouissance des parties privatives

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation de l'immeuble. Les copropriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination urbanistique, conformément aux dispositions du règlement d'ordre intérieur et dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires.

Chacun peut modifier 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 de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant selon les modalités prévues ci-après, relatives aux "transformations".

Si la modification a comme conséquence l'intervention d'un plombier, maçon ou menuisier, celui-ci doit préalablement remettre au syndic un croquis de la modification envisagée avec, en outre, si cela concerne la construction des murs, un calcul de l'ingénieur et ceci au moins un mois avant le commencement des travaux.

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

Article 7 - Des 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 privativement des appartements, surfaces commerciales, bureaux, caves, emplacements de parking et garages ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires 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 ou en cas d'urgence par le syndic.

Il est toutefois d'ores et déjà précisé que les emplacements de parking pourront être clôturés comme il est dit ci-dessus au point 3.C b) de l'acte de base.

b) Location : Le copropriétaire pourra 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 ceux-ci ne soient dûment mandatés.

La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable. Il est interdit au copropriétaire de louer sa parcelle en parties séparées.

Le copropriétaire communiquera au syndic, dans les quinze jours de la signature du contrat de bail ou de l'autorisation d'occuper son lot, l'identité complète des locataires ou des occupants de ce lot.

c) Caves : Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires de locaux dans l'immeuble; elles ne pourront être louées qu'à des occupants de l'immeuble.

Il est permis aux propriétaires d'échanger entre eux leur cave par acte authentique soumis à la transcription.

d) Emplacements de parking : Les emplacements de parking ne peuvent être affectés qu'à usage privé.

Article 8 - Destination des lieux

A l'exclusion des emplacements de parking et des caves situés au sous-sol et dont la destination résulte de leur nature même, les diverses entités privatives, telles qu'elles résultent des plans ci-annexés, sont destinées à usage de commerce pour le lot F0, de bureaux pour les lots B0, D0 et E0 et à usage principal d'habitation pour le reste de l'immeuble, non exclusive dans les lieux d'une activité professionnelle libérale à titre accessoire et non susceptible de causer un trouble de voisinage, sans préjudice aux autorisations administratives, et selon les dispositions plus particulières.

rement définies au règlement de copropriété.

Le promoteur se réserve le droit de modifier la destination des lots privatifs situés au rez-de-chaussée.

La surface commerciale et les surfaces de bureau ne pourront pas être destinées à l'exploitation d'un établissement relevant de l'HORECA ou d'un établissement susceptible d'entraîner des nuisances olfactives ou auditives pour les copropriétaires (poissonnerie, night-shop, discothèque, ...)

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

Article 9 - Transformations

1. Il est toujours permis :

- a) de modifier la répartition intérieure des parties privatives ou de scinder en plusieurs entités une entité plus grande.
- b) de réunir deux ou plusieurs locaux privatifs contigus ou se touchant par le plafond et par le sol.
- c) de transformer des emplacements de parking en garages fermés selon les règles établies ci-dessous et dans le respect de ce qui est dit ci-dessus au point 3.C
- b) de l'acte de base.

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

Dans chacun de ces cas, la totalité des quotes-parts dans les parties communes des propriétés ainsi modifiées, restera inchangée, mais les quotes-parts respectives de chaque propriété seront revues, compte tenu de la superficie modifiée, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

d) après avoir effectué les modifications, autorisées ci-avant, de revenir à la conception d'origine, conformément à la technique de construction et qui assure à tous les occupants de l'immeuble la tranquillité à laquelle ils ont droit.

2. Au cas où ces modifications entraînent quelque modification, aussi minime soit-elle, aux parties communes, la procédure prévue ci-dessous au point 3 sera d'application.

3. En cas de travaux de modifications aux parties communes, les plans devront être approuvés par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées ; l'assemblée générale peut faire dépendre son accord de certaines conditions particulières. Ces mêmes autorisations peuvent être accordées aux locataires à condition que leurs propriétaires respectifs donnent leur assentiment. Tous les travaux devront être exécutés suivant les règles de l'art et en prenant soin de troubler le moins possible la tranquillité des autres occupants.

S'il s'agissait de percement de gros murs, de refend ou de modifications de l'ossature en béton armé, les travaux ne pourraient être exécutés que sous la surveillance d'un architecte ou d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désignés par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix.

Dans ce cas, les honoraires dus aux architecte et ingénieur seraient à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

De toute façon, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégagerait pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant pour les éléments privatifs que pour les parties communes.

3. L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES.

Article 10 - Dénomination - Siège

Cette association est dénommée "ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE « FONTAINE DE LA BASILIQUE » À MOLENBEEK-SAINT-JEAN ET BERCHEM-SAINTE-AGATHE, AVENUE DE LA BASILIQUE ET RUE AUGUSTE VAN ZANDE " en néerlandais "VERENIGING VAN DE MEDEEIGENAARS VAN DE RESIDENTIE « FONTEIN VAN DE BASILIEK » TE SINT-JANS-MOLENBEEK EN SINT-AGATHA-BERCHEM, BASILIEKLAAN EN AUGUSTE VAN ZANDE STRAAT ". Elle a son siège dans l'immeuble.

Dès que les numéros de police seront attribués à l'immeuble, ils seront automatiquement insérés dans la dénomination de l'Association des copropriétaires.

Article 11 - Personnalité juridique - Composition

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

Article 12 - Dissolution - Liquidation

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 pourra 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.

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 et suivants du Code des Sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

Article 13 - Patrimoine de l'Association des copropriétaires

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

L'association des copropriétaires pourra dès lors être propriétaire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment :

espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien... à l'exclusion de tous éléments décoratifs ou utilitaires autres que ceux nécessaires à l'entretien.

Article 14 - Objet social

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

Article 15 - Responsabilité divise des copropriétaires

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.

Toutefois, le copropriétaire sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'assemblée générale, s'il n'a pas été débouté de l'une des actions introduites conformément à l'article 577-9 § 3 et 4 du code civil.

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 charges communes, sans préjudice du décompte final si, suite à cette décision, l'association des copropriétaires est condamnée.

Article 16 - Actions en justice

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

Tout copropriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé par pli recommandé envoyé avant le début de la procédure, le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

La procédure d'information telle qu'elle est décrite ci-dessus n'est toutefois pas nécessaire dans l'hypothèse où un copropriétaire agirait contre le locataire de son lot pour inexécution des obligations résultant du contrat de bail.

4. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES

Article 17 - 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 et à chaque copropriétaire.

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

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

Article 18 - Composition

Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations. Il y assiste personnellement ou par mandataire sous réserve des dispositions du présent règlement de copropriété.

Article 19 - Réunion et mode de convocation

Le syndic est chargé de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées comme suit:

* L'**assemblée générale ordinaire** se tiendra annuellement dans l'agglomération à une date déterminée par la première assemblée générale ordinaire qui sera convoquée par les premiers acquéreurs du bien.

A défaut, l'assemblée générale annuelle sera tenue **le dernier mercredi du mois d'avril à dix-huit heures** et, si ce jour est un jour férié, le premier jour ouvrable suivant à la même heure.

Les convocations peuvent être faites par tout moyen aboutissant à un support sur papier tel qu'un courrier ordinaire expédié quinze jours à l'avance par le syndic, un e-mail,....

Faute de notification par les intéressés au syndic (par lettre recommandée ou contre accusé de réception) de tous changements d'adresse ou tous changements de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu.

Les copropriétaires peuvent renoncer à la formalité de la convocation en dispensant le syndic par écrit de celle-ci.

Tous les points de l'ordre du jour doivent être clairement mentionnés dans la convocation ainsi que les majorités requises pour les voter.

* Outre l'assemblée générale annuelle ordinaire, des **assemblées générales extraordinaires** pourront être convoquées :

- à la diligence du syndic, à tout moment, lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété;

- à l'initiative d'un ou de plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes.

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

- à l'initiative de tout copropriétaire (même s'il ne possède pas un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes) dans les conditions précisées à l'article 26 a. du présent règlement de copropriété.

Les convocations aux assemblées générales extraordinaires sont expédiées quinze jours francs au moins avant la date de l'assemblée à tous les copropriétaires, soit par lettre recommandée, soit par tous autres moyens adéquats, tels que notamment remise par le syndic moyennant récépissé signé.

La convocation sera aussi valablement faite si elle est remise aux copropriétaires contre décharge signée par ces derniers. Ce délai sera réduit à cinq jours francs lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

* Si une première assemblée n'est pas en nombre, une **seconde assemblée** pourra être convoquée de la même manière, après un délai de quinze jours au moins et de deux mois au plus après la première, avec le même ordre du jour qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée, mais le délai de convocation sera de cinq jours francs au moins et dix jours francs au plus.

Article 20 - Ordre du jour

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

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 membres de l'assemblée peuvent délibérer librement sur d'autres points à condition de ne pas rendre une quelconque décision impérative, à moins que tous les copropriétaires ou leurs mandataires ne soient présents et marquent leur accord.

Les points soulevés sous le "divers" ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.

Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour.

Cette demande sera faite par écrit au syndic en temps utile, pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation.

La première assemblée sera convoquée dès que les éléments privatifs auxquels sont joints au moins vingt-cinq pour cent dans les parties communes de l'immeuble, auront fait l'objet d'une réception provisoire ou d'une entrée en jouissance par le promoteur ou par le syndic désigné par lui, lesquels fixeront l'ordre du jour.

Cette première assemblée élira obligatoirement le syndic et éventuellement les membres du Conseil de Gérance, suivant les normes des assemblées ordinaires telles que décrites ci-dessous.

Article 21 - Constitution - délibérations - représentation - vote

a. Constitution

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, dissidents ou incapables.

b. Délibérations

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Les copropriétaires disposent d'une voix par dix millièmes qu'ils possèdent 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.

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

Lorsque le syndic est copropriétaire il aura le droit de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

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

Si une deuxième assemblée générale est réunie dans les conditions visées à l'article 19 ci-dessus, cette assemblée 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.

La convocation à la nouvelle assemblée stipule qu'il s'agit d'une assemblée faisant suite à celle qui n'a pu délibérer.

c. Représentation

- Dans tous les cas, pour fixer le quorum, seront décomptées du total des quotités intéressées celles appartenant à des indivisions ou à des nuspropriétaires et usufruitiers qui n'auront pas constitué le mandataire prévu ci-après au présent règlement.

- Les dispositions données pour la première assemblée seront, sauf disposition contraire expresse, valables pour toutes assemblées ultérieures ayant

le même ordre du jour.

- En cas de démembrement du droit de propriété portant sur un lot, ou si celui-ci fait l'objet d'une indivision ordinaire, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit. La procuration conjointe ou toute autre justification de ses pouvoirs devra être annexée à la liste des présences. A défaut de mandataire unique, leur droit de vote est suspendu.

- Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire copropriétaire ou non. Les mandats doivent stipuler expressément s'ils sont généraux ou limités à certains objets déterminés; à défaut de cette stipulation, ils seront considérés comme inexistantes.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale.

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

- Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée par son conseil ou par un expert.

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

- Il est permis à un époux de représenter d'office son conjoint copropriétaire, sans mandat spécial, le tout sans préjudice au régime matrimonial des époux.

- Les personnes morales, de droit privé ou de droit public, seront représentées par leurs organes statutaires ou administratifs.

- Aucune personne mandatée par l'association des copropriétaires ou employée par elle ne pourra participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

- La composition de l'assemblée est établie par la liste des présences, signée par les propriétaires ou leurs mandataires au début de la séance et à laquelle sont annexées les procurations.

d. vote

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf le cas où une majorité plus forte est requise par la loi, les présents statuts, ou par le règlement d'ordre intérieur.

Sans préjudice à la règle de l'unanimité prévue ci-dessous, 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 des copropriétaires concernés, les défaillants seront considérés comme s'opposant à la proposition. Lorsqu'une majorité spéciale est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

Dans ce cas, les défaillants seront considérés comme consentants, à la

condition expresse que dans la deuxième convocation, il ait été fait mention expresse de ce qu'en cas de défaillance, les copropriétaires défaillants seraient considérés comme d'accord sur la proposition.

Article 22 - Majorités spéciales

L'assemblée générale décide, sous réserve de majorité plus stricte fixée par les présents statuts :

- à la majorité des trois/quarts des voix valablement exprimées :

- 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 gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion ;

- à la majorité des quatre/cinquièmes des voix :

- 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 ;

- à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :

- a) sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété ;
- b) sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction de l'immeuble ;
- c) sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires ;

Il est précisé qu'il n'est pas tenu compte des abstentions ainsi que des votes blancs ou nuls, pour le calcul de la majorité.

Article 23 - dépenses spéciales

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, ces copropriétaires prendront seuls part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

Article 24 - Présidence

L'assemblée désigne annuellement à la majorité absolue des voix, son président et deux assesseurs.

Ils peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée appartiendra au propriétaire du plus grand nombre de voix ; en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux.

Le bureau est composé du président assisté des deux assesseurs, et à défaut de ces derniers, du président assisté des deux copropriétaires du plus grand nombre de voix.

Le syndic remplira d'office 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 présences sera certifiée conforme par les membres du bureau.

Article 25 - Consignation des décisions de l'assemblée générale

Les délibérations de l'assemblée générale sont consignées par les soins du syndic dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires. Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tous intéressés. Il est signé par le président, les assesseurs et le syndic.

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires. Une traduction des statuts ne pourra être demandée que moyennant prise en charge du coût de la traduction et versement d'une provision préalablement à celle-ci.

Article 26 - Actions en Justice

a. Par un copropriétaire

** Recours contre une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale:*

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 trois mois à compter du jour où l'intéressé a pris connaissance de la décision.

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

** Recours pour cause de négligence ou de refus du syndic de convoquer l'assemblée:*

Tout copropriétaire peut 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.

Dès qu'il a intenté cette action et pour autant qu'il ne soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

** recours dans l'hypothèse où l'assemblée refuserait de voter l'exécution de travaux:*

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.

Dès qu'il a intenté ces actions et pour autant qu'il ne soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

** recours pour abus de minorité :*

Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts,

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

b. Par un occupant

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel, mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut 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 découle 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 27 - Opposabilité des décisions de l'assemblée générale

Toutes décisions de l'assemblée générale 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 et ce, sous réserve des dispositions de l'article 577-10 § 4 du Code civil.

5. LE SYNDIC.

Article 28 - Nomination - Révocation - Démission - Rémunération

a. nomination.

La gérance de l'immeuble est confiée à un syndic, personne physique ou morale.

Le syndic est, en principe, nommé par la première assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire.

Son mandat ne peut excéder cinq ans, mais est renouvelable.

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

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

La nomination du syndic est publiée de la manière prévue à l'article 577-8 § 2 du Code civil.

b. 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.

c. Révocation.

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic.

Elle ne doit pas motiver sa décision.

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. Il est appelé à la cause.

L'assemblée générale des copropriétaires peut également, chaque fois

qu'elle l'estime nécessaire, procéder à la désignation d'un syndic provisoire ainsi qu'au remplacement de ce dernier, par décision motivée, sauf en cas de décision judiciaire. Dans ce cas, le procès-verbal d'assemblée générale précisera la durée et l'étendue de la mission du syndic provisoire et la charge du coût de l'assurance professionnelle du syndic provisoire.

d. Démission.

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil.

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au conseil de gérance ou à défaut de celui-ci au président de la dernière assemblée générale.

A l'expiration de son mandat, le syndic devra clôturer ses comptes à l'entière satisfaction du conseil de gérance ou, à défaut de celui-ci, du président de la dernière assemblée générale, et lui remettre toute la documentation en sa possession, avant d'obtenir décharge de sa mission.

e. Rémunération.

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré. Le montant de ses appointements est fixé par l'assemblée générale et fait partie des charges communes générales.

Article 29 - Mission et responsabilité

Le syndic est chargé des missions déterminées par l'article 577-8 § 4 ainsi que:

a) de représenter l'association des copropriétaires à tous actes authentiques notamment les modifications aux statuts ou toute autre décision de l'assemblée générale. Le syndic devra cependant justifier à l'égard du notaire instrumentant de ses pouvoirs en fournissant l'extrait constatant sa nomination et celui lui octroyant les pouvoirs de signer seul l'acte authentique ainsi que l'extrait de la décision reprenant l'objet de l'acte authentique. Il ne devra pas être justifié de ses pouvoirs et de ce qui précède à l'égard du conservateur des hypothèques. Il en sera notamment ainsi de la modification des quotes-parts de copropriété, de la modification de la répartition des charges communes, de la cession d'une partie commune, de la constitution d'un droit réel sur une partie commune, et cætera...

b) Dans le cas où il viendrait à constater des manquements graves aux dispositions du règlement de copropriété de la part d'occupants de lots privatifs ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible ou à nuire aux autres occupants de l'ensemble immobilier, il en avisera par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes que la situation emporte et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne gestion, après en avoir référé au conseil de gérance.

Si le contrevenant est un locataire, le syndic, avant de prendre lesdites mesures, devra aviser le propriétaire par lettre recommandée et lui notifier d'avoir à faire le nécessaire dans la quinzaine, à défaut de quoi le syndic pourra agir personnellement;

c) D'instruire les contestations relatives aux parties communes survenant

avec des tiers ou entre les propriétaires, faire rapport à l'assemblée générale et, en cas d'urgence, prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires.

4. RÉPARTITION DES CHARGES ET RECETTES

Généralités

Article 30 - Frais communs

a. Composition des charges

Les charges communes sont divisées en :

1. *charges communes générales* qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent, fixées en fonction de la valeur intrinsèque de leur lot.

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

Sont considérées comme **charges communes générales** :

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires;

b) les frais d'administration et de gérance;

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

d) les primes d'assurances des choses communes, de la responsabilité civile des copropriétaires ou résultant des dispositions légales;

e) l'entretien des voiries ainsi que de tous les aménagements y compris des jardins situés devant l'immeuble.

f) les indemnités dues par la copropriété à la suite d'une condamnation ou d'une transaction;

g) les frais de reconstruction des choses communes détruites;

h) les frais de procédure intéressant la copropriété.

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

Sont considérées comme **charges communes particulières** :

a) les dépenses relatives à l'entretien et à l'éclairage de l'aire de manœuvre sise en sous-sol et de son accès à l'extérieur du bâtiment.

Ces charges seront supportées par tous les propriétaires des garages ou emplacements de parkings en fonction des quotités que représentent leurs dits garages ou emplacements de parking dans la copropriété.

b) les dépenses relatives à l'entretien, le nettoyage, l'éclairage et la rénovation des cages d'escaliers et des halls d'entrée.

Ces charges seront supportées en fonction de leurs quotités par tous les copropriétaires à l'exception des propriétaires des entités privatives qui disposent d'un accès direct et privatif vers la rue à condition que la clientèle susceptible d'entrer dans ces entités n'y accède pas par les parties communes.

c) les dépenses relatives à l'entretien, le nettoyage, le fonctionnement, l'assurance, la rénovation, la réparation ou le remplacement des ascenseurs.

Ces charges seront supportées en fonction de leurs quotités par tous les copropriétaires à l'exception des propriétaires des bureaux ou surfaces commerciales qui ne seraient pas également propriétaires d'un garage ou d'un emplacement de parking dans les sous-sols.

b. Charges communes de fonctionnement

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires en fonction de leurs droits dans les parties communes, sauf indication contraire dans le présent règlement de copropriété.

Telles sont les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, les frais concernant le matériel de prévention et de lutte contre les incendies, les bacs à ordures, les ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, la correspondance ; les frais d'éclairage des parties communes, la consommation du courant électrique pour les ascenseurs, l'abonnement d'entretien de ceux-ci et les réparations y afférentes, et cætera..., qui sont réputés charges communes générales à moins qu'ils ne constituent une charge particulière en vertu des statuts.

Article 31 - Consommations individuelles

Les consommations individuelles de gaz, de l'eau et de l'électricité et tous frais relatifs à ces services, sont payés et supportés par chaque propriétaire.

Article 32 - Impôts

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

Article 33 - Responsabilité civile

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et, de façon générale, toutes les charges de l'immeuble, se répartissent suivant les quotes-parts de copropriété afférentes à chaque lot pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre ceux dont la responsabilité personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaires.

Article 34 - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

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

Article 35 - 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 36 - Modification de la répartition des charges

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

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 devra établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte pour la prochaine assemblée, sans que ce décompte doive comprendre une période excédant trois ans.

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

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

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

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

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire *pro rata temporis*. La date à prendre en considération sera celle du jour où la cession a eu date certaine (article 1328 Code civil).

Article 37 - Cession d'un lot

En cas de transmission de la propriété d'un lot, le notaire et le gérant devront se conformer aux stipulations prévues à l'article 577-11 du Code Civil.

Travaux et Réparations

Article 38 - catégorie des travaux

Les copropriétaires contribueront suivant la quotité de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement, aux dépenses nécessitées par les réparations et travaux aux parties communes. Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

a. réparations urgentes

Le syndic a le pouvoir de faire exécuter, sans aucune autorisation de l'assemblée et sans que les copropriétaires puissent y faire obstacle, les réparations présentant un caractère urgent telles que les réparations aux canalisations et au toit.

b. réparations ou travaux non urgents

Les réparations ou travaux non urgents doivent être demandées par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un/quarter des quotités et elles seront soumises à une assemblée générale qui suit. Ces réparations seront décidées par l'assemblée générale délibérant dans les conditions prévues à l'article 22 et seront alors obligatoires pour tous.

Article 39 - accès aux locaux privatifs en cas de travaux

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs locaux privés (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretiens et nettoyages 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.

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 de la construction de l'immeuble, 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 de parachèvement aux parties communes ou autres parties privatives de l'immeuble.

Les hommes 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 lui.

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

Les frais seront supportés par le propriétaire intéressé.

Le propriétaire ou occupant qui est absent doit remettre la clef de ses locaux en dépôt à un mandataire habitant l'agglomération ou sous enveloppe scellée au syndic. Le nom et l'adresse de ce mandataire doivent être portés à la connaissance du syndic en manière telle qu'il puisse avoir accès aux pièces en cas de nécessité urgente.

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

Assurances

Article 40 - De la responsabilité en général

Les responsabilités pouvant naître du chef des parties des immeubles, tant communes que privatives, à l'exclusion cependant de tous dommages résultant du fait de l'occupant, seront supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotités de chacun, que le recours soit exercé par l'un des

copropriétaires, par des voisins ou par des tiers quelconques.

Ces risques seront couverts par des assurances souscrites par l'intermédiaire du syndic, dans la mesure et pour les montants déterminés par l'assemblée générale, sans préjudice au montant supplémentaire dont tout copropriétaire peut réclamer l'assurance sur sa partie privative, le tout sous réserve des dispositions générales énoncées ci-avant.

Le syndic devra faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables par les copropriétaires, dans la proportion des coefficients de copropriété (sauf pour ce qui est des primes afférentes au montant supplémentaire sur parties privatives, ces dernières étant dues au comptant par le propriétaire et/ou ses ayants droit, seuls bénéficiaires de l'assurance supplémentaire).

Dans cet ordre d'idées, les premières assurances seront contractées soit par le promoteur soit par le premier syndic, au mieux des intérêts des copropriétaires ; ceux-ci lui rembourseront les primes payées par lui au prorata des parts de chacun.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours, quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune autre mise en demeure que celle qui se trouve conventionnellement prévue ici même, les signer valablement à leur place.

Article 41 - De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie

En vue de diminuer les possibilités de contestations, ainsi que de réduire les charges réciproques d'assurances, les copropriétaires sont censés renoncer formellement entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre le syndic, éventuellement le conseil de gérance, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, à leur droit éventuel d'exercice d'un recours pour communication d'incendie né dans une partie quelconque de l'immeuble ou dans les biens qui s'y trouvent, hormis bien entendu, le cas de malveillance ou de faute grave assimilée au dol.

Il en est de même des autres garanties de la police incendie et des polices souscrites par le syndic, notamment des dégâts des eaux et des bris de vitrages.

Les copropriétaires s'engagent à faire accepter ladite renonciation par leurs locataires ou les occupants à quelque titre que ce soit sous peine d'être personnellement responsable de l'omission.

A cet égard, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant:

"Le locataire devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qui lui sont donnés en location contre les risques d'incendie, les dégâts des eaux, d'explosion et le recours que les voisins pourraient exercer contre lui pour dommages matériels causés à leurs biens.

Ces assurances devront être contractées auprès de la même compagnie que celle assurant les bâtiments.

Le locataire devra justifier au bailleur tant de l'existence de ces assurances

que du paiement des primes annuelles sur toute réquisition de la part de ce dernier.

Les frais de redevances annuelles de ces assurances seront exclusivement à charge du locataire.

Le locataire renonce dès à présent, tant pour son compte que pour celui de ses ayants droit, et notamment ses sous-locataires et/ou occupants éventuels et son personnel, à tous recours qu'il pourrait exercer contre son bailleur, les autres copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, et notamment du chef des articles 1386, 1719-3° et 1721 du Code Civil, pour tous dommages qui seraient provoqués à ses propres biens et/ou à ceux d'autrui et qui se trouveraient dans les locaux qu'il occupe.

Le locataire informera sa ou ses compagnies d'assurances de cette renonciation en lui enjoignant d'en donner expressément acte au bailleur."

Article 42 - Assurance

L'immeuble sera couvert contre les risques d'incendie, chute de la foudre, explosions, chute d'avion, dégâts d'ordre électrique, tempête et risques connexes par une ou plusieurs polices comportant les garanties suivantes :

- a) le bâtiment pour sa valeur de reconstruction.
- b) le recours des voisins.
- c) le chômage immobilier.
- d) les frais de déblai et de démolition.
- e) les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation.

Ces périls et garanties seront couverts par les soins du syndic, agissant pour compte de tous les copropriétaires dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, tant pour les parties privatives que pour les parties communes par un seul et même contrat, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, à quelque titre que ce soit, hormis bien entendu les cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilée au dol.

Dans ce cas cependant, la déchéance éventuelle ne pourrait être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront le droit de recours contre l'auteur responsable du sinistre.

Article 43 - De la responsabilité civile tiers (Immeuble-Jardin-Ascenseurs) - Bris de glace et dégâts des eaux - Personnel

a. Responsabilité civile "tiers"

Le syndic souscrira également pour le compte des copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, une police d'assurance résiliable annuellement et couvrant la responsabilité des copropriétaires et de leur personnel pour les accidents causés aux copropriétaires, aux occupants de l'immeuble ou de passage et aux tiers quels qu'ils soient, en raison :

- soit du mauvais état ou du mauvais entretien de l'immeuble.
- soit de l'usage des ascenseurs;
- soit pour toutes autres causes imprévues dont la responsabilité pourrait

être mise à la charge de l'ensemble des copropriétaires (chute de matériaux, de cheminées, et cætera...) ou de l'un d'eux.

b. Responsabilité "bris de glace et dégâts des eaux"

Dans le cadre des dispositions de l'article 40 ci-avant, le syndic souscrira de même une police "bris de glaces" pour les parties communes plus particulièrement exposées, ainsi qu'une police "dégâts des eaux", pour couvrir les dégradations de l'immeuble, consécutivement à des fuites accidentelles, ruptures, engorgements des conduites, de chenaux, des gouttières et de tout appareil à eau de l'immeuble, ainsi que les dégâts pour infiltrations d'eau de pluie au travers des toitures, plate-forme et façades, mais suivant les possibilités du marché des assurances.

Ces contrats seront également résiliables annuellement.

c. Responsabilité "Personnel"

Le personnel d'entretien sera assuré par le syndic conformément à la loi.

Article 44 - Obligations des copropriétaires en matière d'assurances

Les décisions relatives aux montants des capitaux à assurer, à l'un ou à l'autre titre que ce soit, ainsi qu'aux clauses et conditions des polices à souscrire, seront ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix.

En tout état de cause, le bâtiment devra être couvert contre les risques d'incendie, explosions et risques connexes pour sa valeur à neuf de reconstruction, laquelle sera indexée.

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

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il emploie ou de son locataire, ou d'un occupant de son appartement, ou plus généralement pour toute raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 45 - Cas de sinistre

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic déposées en banque, mais en tout cas en un compte spécial.

A cet effet, il appartiendra au syndic d'exiger des divers copropriétaires avant le paiement ou l'utilisation aux fins de la reconstruction, des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires.

Le cas échéant, il lui appartiendra de faire intervenir les dits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

Article 46 - De l'utilisation des indemnités

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

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

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires qui

s'obligent à l'acquitter dans les trois mois de la réclamation leur présentée par le syndic.

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

B. Si le sinistre est total, ou partiel à concurrence de plus de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires, n'en décide autrement, à la majorité des quatre/cinquièmes des voix en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux d'escompte pratiqué par la Banque Nationale de Belgique majoré de deux pour cent courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de réception, dans ce délai, sur ce qui sera dû.

L'ordre de commencer les travaux ne pourra être donné par le syndic que pour autant que l'assemblée générale des copropriétaires en ait décidé ainsi à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs, établis par leurs quotités dans les parties communes, sans préjudice toutefois aux droits des créanciers hypothécaires.

Article 47 - Des assurances particulières

A. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartient de les assurer à leurs frais; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge de supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuels.

B. Les copropriétaires qui estimeront que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de prendre, pour leur compte personnel, une assurance complémentaire à la même compagnie, à condition de supporter toutes les charges et primes.

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

Article 48 - Destruction de l'immeuble vétuste. Fin de l'indivision

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

vente, il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires de décider de cette reconstruction ou de la dissolution de l'association des copropriétaires et éventuellement de la vente pure et simple de l'immeuble en bloc.

Une décision d'une telle importance ne pourra cependant être portée à l'ordre du jour d'une assemblée générale extraordinaire que si elle est proposée par des copropriétaires possédant ensemble au moins la moitié des voix.

En outre, la décision de démolir et de reconstruire l'immeuble ou encore celle de la vente sur licitation de l'ensemble du bien, ne pourra être prise qu'à la majorité des quatre/cinquièmes des voix présentes ou représentées en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix des copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

7. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 49

Toutes contestations auxquelles l'exécution ou l'interprétation des clauses du présent règlement général de copropriété donneraient naissance, devront préalablement à toute action judiciaire faire l'objet d'une procédure en conciliation telle que décrit au règlement d'ordre intérieur ci-annexé.

Article 50

Dans tous les contrats de transfert de droits réels ou de la jouissance qui ont trait à une partie de la propriété, les parties devront faire élection de domicile avec attribution de pouvoir juridictionnel.

S'il n'est pas satisfait à ceci, l'élection de domicile sera considérée comme ayant été faite de plein droit dans l'immeuble lui-même.

Article 51

Pour tout ce qui n'est pas prévu par le règlement de copropriété, il est expressément renvoyé aux articles 577-2 et suivants du Code Civil et, pour autant que de besoin, aux usages locaux et à la jurisprudence.

Les stipulations contenues dans ces statuts seront réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent à ladite législation.

C. Conditions générales régissant la vente

a. Généralités

A moins qu'il n'y soit dérogé dans les conventions de vente, les ventes auront lieu sous les conditions reprises ci-dessous que les acquéreurs seront tenus d'exécuter et d'accomplir ponctuellement, sous peine de résolution de la vente et/ou dommages et intérêts.

Les différents appartements, bureaux, magasins et emplacements situés dans l'immeuble sont vendus suivant la description de l'immeuble dans l'acte de base ou dans le compromis sous réserve de modifications apportées de commun accord et qui devront être déterminées dans l'acte de vente.

La vente ne comprend pas les canalisations, appareils et compteurs qui appartiendraient à des régies, sociétés de distribution et cætera..

b. Propriété et jouissance

L'acquéreur sera propriétaire des quotités dans le terrain dès la signature de la convention constatant la vente.

Sous réserve de paiement par l'acquéreur des factures lui adressées et non

valablement contestées, l'acquéreur sera propriétaire des constructions à ériger au fur et à mesure de la mise en œuvre des matériaux et de leur incorporation au sol ou à l'immeuble en construction, le transfert des risques visés par les articles 1788 et 1789 du Code Civil ne s'opérant toutefois qu'à la réception provisoire des travaux aux parties privatives vendues.

L'acquéreur donnera par la signature du contrat de vente, mandat irrévocable au promoteur, de terminer la construction d'après le cahier des charges annexé au compromis de vente. L'acquéreur mettra en conséquence à la disposition du promoteur, les quotités indivises du terrain et/ou les constructions déjà érigées. Il prêtera son concours au promoteur chaque fois qu'il en sera requis, même par simple lettre.

L'entrée en jouissance correspond soit à la réception provisoire des parties privatives de l'entité concernée soit à la signature de l'acte authentique si celle-ci intervient après la réception provisoire soit à une date à convenir entre parties.

En tout état de cause, l'occupation et la remise des clés ne pourra jamais être autorisée qu'après paiement intégral du prix de vente total, tant en principal qu'en supplément et accessoires.

L'acquéreur supportera les taxes, impôts, charges et cætera, à partir de son entrée en jouissance.

L'acquéreur devra continuer en lieu et place du promoteur tous abonnements (redevances-garanties et consommations) aux eau, gaz, électricité, téléphone, télédistribution et cætera... et en payer les frais, consommations et redevances à partir de son entrée en jouissance. De même il acquittera, le cas échéant, les charges communes de la copropriété à concurrence de ses quotités, dès son entrée en jouissance.

Si l'entrée en jouissance est retardée à cause d'une carence de l'acquéreur, ce dernier sera redevable des taxes et des charges dans la copropriété à compter du moment où il aurait dû entrer en jouissance s'il avait respecté ses obligations contractuelles.

c. Superficie

Les ventes seront faites sans garantie des contenances indiquées, les différences en plus ou en moins, fussent-elles supérieures à un/vingtième, devant faire profit ou perte pour l'acquéreur, sans recours contre le promoteur ni indemnités. Les calculs de surfaces figurant dans les documents de vente ont été faits sur la base suivante : ils expriment une surface brute déterminée comme suit :

- murs extérieurs compris
- murs de séparation avec les appartements voisins ou les communs comptés jusqu'à l'axe du mur sandwich ou non.

Les cotes figurant aux plans ne sont données qu'à titre de simples renseignements: toutes différences éventuelles entre les mesures réelles et celles portées sur les plans ne donneront lieu à aucun recours ni indemnités et ne pourront servir de base à une action en résolution de la vente. En ce qui concerne les emplacements de parking et les caves, l'attention de l'acquéreur est spécialement attirée sur le fait que des poutres et colonnes peuvent éventuellement, par suite d'impératifs techniques, empiéter sur ces locaux de

manière plus importante que figuré aux plans de base dressés par l'architecte. Cette situation ne pourra donner lieu à aucun recours contre le promoteur, lequel pourrait se montrer disposé, le cas échéant, à procéder à un échange avec d'autres locaux restant lui appartenir, mais ce, aux frais exclusifs de l'acquéreur. Les cotes et séparations apparaissant aux plans entre les emplacements de parking sont purement graphiques. La délimitation effective entre emplacements se fera en fin de chantier par divisions égales à partir des murs et centre des colonnes.

Enfin, les plantations éventuellement portées aux plans de base doivent être considérées comme purement figuratives, le promoteur ne prenant l'engagement de réaliser, s'il échet, l'aménagement de jardins que selon les plans de détails à établir par l'architecte.

d. Servitudes

L'acquéreur supportera toutes les servitudes passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, conventionnelles ou légales et profitera de celles actives qui pourraient exister sur l'immeuble et son terrain, le tout à ses risques et périls et sans recours contre le promoteur.

e. Assurances - Contrats

Le contrat d'assurance incendie est souscrit dans un premier temps, par le promoteur pour compte de la copropriété, l'acquéreur en acquittera les primes au titre de charges communes à concurrence de ses quotités à partir de son entrée en jouissance.

Si l'acquéreur devait estimer que le capital couvert et/ou les garanties conclues sont insuffisantes, il aura la faculté, conformément aux stipulations du règlement de copropriété, de prendre une couverture complémentaire à l'intervention du promoteur (en attendant la désignation d'un syndic et/ou d'un conseil de gérance) et auprès de la même compagnie, moyennant surprime à charge exclusive dudit acquéreur.

Selon les nécessités, le promoteur souscrira ou donnera toutes instructions au syndic pour souscrire tous contrats d'entretien et de contrôle des appareillages des immeubles qui seraient mis en fonctionnement avant la première Assemblée Générale des copropriétaires.

f. Paiement du prix, des frais et des charges

Prix, frais et charges

Le prix est composé du prix des quotités du terrain et des constructions.

Le prix des constructions comprend entre autres :

1) outre la réalisation des constructions conformément aux plans et cahier des charges :

2) les honoraires ordinaires de l'architecte ;

3) les honoraires de l'ingénieur conseil ;

4) les frais et honoraires du coordinateur de sécurité et les frais liés à la réalisation du dossier d'intervention ultérieure.

5) la fourniture et la pose des canalisations d'eau et de gaz, des câbles d'électricité et de téléphonie, d'un tube d'attente du câble de télédistribution, depuis l'entrée de la propriété jusqu'aux emplacements prévus à cet effet à l'intérieur de l'immeuble ;

6) une quote-part du coût d'extension des réseaux publics d'approvisionnement en eau, gaz, électricité, téléphonie et télédistribution, par les régies jusqu'à la propriété, s'il y a lieu ;

7) les frais d'installation des compteurs privatifs et communs ;

8) les frais d'installation des ouvre-portes avec leur système de vidéophonie ;

9) les frais de raccordement à la régie de distribution d'eau ;

10) les frais de raccordement à la régie de distribution d'électricité et de gaz. ;

11) la taxe de bâtisse ;

12) d'une manière générale, tous les travaux d'infrastructure et de viabilisation des parcelles décrites au cahier des charges, et en particulier, les travaux d'aménagement des jardins et des abords.

Il est expressément précisé, eu égard à l'administration de la taxe sur la valeur ajoutée que ces travaux font partie intégrante de la convention de vente des constructions.

Le prix de vente ne comprend pas les frais et charges suivants à charge de l'acquéreur :

1) les frais et honoraires du ou des notaire(s) chargé(s) de l'acte authentique de vente, la quote-part de l'acquéreur dans les frais des statuts de l'immeuble, les droits d'enregistrement sur le terrain et la taxe sur la valeur ajoutée sur les constructions ainsi qu'à partir de l'entrée en jouissance, le précompte immobilier (sous réserve de ce qui est dit ci-dessus) ;

2) les frais d'installation, de raccordement et d'abonnement à la télédistribution (ou suivant le cas, aux installations antenne TV/HF collectives), au téléphone et au vidéophone (autre que l'installation des ouvre-portes). Pour ces services, seuls les tubages adéquats (sans filerie) sont installés par le promoteur ;

3) à partir de son entrée en jouissance : sa quote-part dans les charges communes et les charges communes initiales et de première installation qui auraient été supportées dans un premier temps par la copropriété ou le promoteur telles que ces charges sont définies dans le statut de l'immeuble (Règlement de copropriété) ;

Le montant de ces charges non déterminées au moment de la signature de l'acte d'achat ou du procès-verbal de réception sera réclamé par le Syndic ou le promoteur aussitôt qu'il sera établi.

4) les honoraires complémentaires dus à l'architecte ensuite de travaux modificatifs éventuellement réalisés à son intervention à la requête de l'acquéreur ;

5) les appareils d'éclairage des locaux privatifs, les installations téléphoniques et vidéophoniques (sauf l'installation vidéophonique des ouvre-portes), les persiennes anti-solaires et volets, aucun mobilier ni placards, sauf ceux éventuellement décrits au cahier des charges et dans le compromis de vente.

Le prix est soumis à révision selon une formule qui sera reprise dans les conventions de vente.

Règlement

L'acquéreur sera tenu d'effectuer tous les paiements en euros, en mains ou

au compte numéro 293-0176727-48 du promoteur à savoir, la société anonyme « ODEBRECHT » auprès de la Banque FORTIS à l'exception des frais de notaire et des statuts de l'immeuble qui seront payés au notaire instrumentant.

Les appels de fonds seront faits comme stipulé au compromis de vente.

Cependant, les tranches de paiement peuvent se chevaucher en fonction de l'avancement général des travaux.

Si l'ouvrage est propriété indivise de plusieurs personnes, celles-ci sont tenues, d'une manière solidaire et indivisible, relativement aux sommes dues, en exécution des conventions intervenues.

Des imperfections éventuelles dans l'exécution d'un parachèvement pourront faire l'objet de réserves lors de la réception provisoire mais ne pourront, sous réserve de ce qui est dit ci-après, servir de prétexte à retenues quelconques sur les paiements.

Ces paiements devront être effectués dans les quinze jours de l'envoi de la facture ou lors de la signature de l'acte authentique de vente. Passé ce délai, l'acquéreur sera considéré en défaut de paiement et les sommes dues seront, de plein droit et sans mise en demeure, productives d'un intérêt net d'impôts, correspondant à un taux de cinquante centimes pour cent l'an supérieur au taux de base des crédits de caisse pratiqués par la Banque FORTIS au dernier jour du mois précédent et ce, *pro rata temporis*, depuis la date d'envoi de la facture ou de la passation de l'acte authentique.

En outre, sans préjudice à ce qui est stipulé au compromis de vente, et nonobstant une occupation *de facto* du bien (qu'elle soit forcée dans le chef de l'acquéreur ou conditionnelle dans le chef du promoteur), à défaut de paiement après un commandement par huissier resté infructueux pendant trente jours, le solde du prix des constructions existantes deviendra de plein droit exigible par l'effet de ce commandement et sera productif d'un intérêt net de tous impôts présents ou futur, aux mêmes conditions que stipulé au paragraphe précédent, à compter du jour de la signification du commandement jusqu'au jour du paiement. Dans ce cas, le vendeur aura le droit, sans préjudice à l'action résolutoire et à l'action personnelle, de faire vendre les biens faisant l'objet du contrat avec l'acquéreur défaillant, dans la forme des ventes publiques, conformément aux articles 1560 et suivants du Code Judiciaire.

Dans tous les cas d'exécution forcée, ainsi qu'en cas de résolution ou de résiliation du contrat aux torts et griefs de l'acquéreur, ce dernier sera tenu de rembourser à la société, tous les frais, droits et honoraires, taxes et amendes que cette dernière justifiera avoir payés.

En outre, l'acquéreur sera tenu de payer de plein droit et sans mise en demeure préalable, une indemnité forfaitaire et irréductible de dix pour cent du montant total de l'acquisition représentant pour le vendeur le bénéfice espéré et ce, en sus de la retenue de la garantie versée au compromis de vente. Dans pareil cas, la garantie de bonne fin sera automatiquement libérée. Le cas échéant, le promoteur restituera dès lors à l'acquéreur, sans intérêts, les sommes payées par lui en principal en exécution des conventions, sous déduction des retenues ci-avant stipulées.

Tous les retards dans les paiements aux époques convenues pourront être ajoutés au délai d'exécution des travaux de parachèvement des parties privatives ainsi qu'il est dit au point *i.*, ci-après.

Enfin, le promoteur se réserve le droit d'interrompre les travaux en cas de non-paiement et de ne les reprendre qu'au jour du paiement.

Il ne sera pas tenu de délivrer les biens vendus et d'en remettre les clés tant que l'acquéreur n'en aura pas payé le prix, conformément au échelles de paiement.

Le promoteur se réserve le droit de convenir avec les différents acquéreurs, à sa convenance, de toutes dérogations aux dispositions des présentes. Ces dérogations ne pourront être opposables au promoteur que si elles sont expressément définies dans le compromis et/ou actes de vente.

g. Prise d'hypothèque par l'acquéreur

L'acquéreur pourra, avant le paiement total du prix convenu et l'accomplissement de la totalité des obligations auxquelles il serait tenu, affecter en hypothèque tout ou partie du(es) bien(s) acquis par lui, en garantie et sûreté d'une opération de prêt ou d'ouverture de crédit, mais seulement aux conditions suivantes :

- les fonds provenant de l'opération devront, en tout premier lieu, être affectés au paiement intégral du prix restant dû au promoteur, auquel il sera donné délégation de sorte que la somme empruntée lui sera versée exclusivement au fur et à mesure de l'avancement des travaux ;

- le montant net de la somme empruntée devra être suffisant pour couvrir le promoteur du solde du prix restant dû augmenté de la Taxe sur la Valeur Ajoutée y afférente au moment où la délégation lui est accordée.

A ces conditions, le promoteur consentira à renoncer à son privilège, à son inscription à prendre d'office et à l'action résolutoire au profit du bailleur de fonds. Il est en outre stipulé qu'au cas où, pour quelque motif que ce soit, le bailleur de fonds refuserait au promoteur le paiement de tranches venues à échéance, l'acquéreur se verra personnellement obligé, du simple fait de ce refus, d'acquitter cette ou ces tranches de paiement.

Toutefois, le promoteur aura toujours la faculté de prendre une inscription qui n'aura rang qu'à sa date au cas où l'acquéreur ne paierait pas le solde du prix aux époques convenues (article 36 de la Loi Hypothécaire).

h. Cahier des charges – Entrepreneur(s) enregistré(s) – Dossier d'intervention ultérieure

Cahier des charges

Il a été établi un cahier général des charges régissant l'immeuble à ériger. Il contient le descriptif des travaux, matériaux et fournitures à mettre en œuvre pour la construction de l'immeuble, ainsi que des indications sur le mode d'exécution des travaux, l'origine et la qualité des matériaux à utiliser pour le gros œuvre et le parachèvement des parties communes ainsi que des parties privatives.

Ce cahier général des charges demeurera annexé aux présentes.

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

l'acquéreur ou toutes personnes agissant en leur nom ou pour leur compte tel qu'un architecte.

Les travaux de construction seront réalisés, dans les règles de l'art, sous la surveillance de l'architecte et conformément aux plans et cahiers des charges annexés au présent acte.

Bien que l'acquéreur n'ait pas à connaître des sous-traitants et autres cocontractants du promoteur, il est précisé que ces documents annexés constituent une note de synthèse de ceux existant contractuellement entre le promoteur et le ou les entreprises chargées par le promoteur de l'essentiel des travaux de constructions (notamment hors parachèvements et hors équipements de cuisines), sur base de cahiers de charges complets établis par l'architecte précité.

Les plans et descriptifs de travaux et matériaux se complètent mutuellement. En cas de divergence entre ces documents, les plans sont prioritaires. Si certaines dérogations et/ou ajouts spécifiques sont mentionnés au cahier de charges synthétique annexé au présent acte, ceux-ci priment également, dès lors qu'ils concernent les parties privatives vendues.

Le promoteur, moyennant accord préalable de l'architecte ou sur injonction de celui-ci, peut, pour des raisons de délais de fabrication ou d'approvisionnement, absence du marché des matériaux prévus par suite notamment de l'arrêt des fabrications ou défaillance de l'entrepreneur ou de sous-traitants, raisons de sécurité, d'esthétique, pour améliorer les techniques et/ou le confort des copropriétaires ou pour d'autres raisons, apporter des modifications au cahier de charges. Il en sera de même pour certaines modifications quant aux matériaux à mettre en œuvre, pour autant qu'ils soient d'une qualité équivalente à ceux spécifiés au cahier de charges originaire contractuel.

En cas de contestation entre parties sur les spécifications des travaux inclus dans le prix convenu au contrat de vente, elles se référeront à l'ensemble des documents complets précités, en ce inclus les procès-verbaux de réunions de chantier, le cas échéant.

Enfin, sauf conventions différentes stipulées au compromis de vente de l'acquéreur, lorsque le parachèvement d'un appartement aura déjà été exécuté ou aura fait l'objet d'une commande ou d'un début d'exécution à la date de la signature de ce compromis, le descriptif du cahier des charges et de ses annexes sera *ipso facto* remplacé par l'équipement et la finition déjà commandés, réalisés ou en cours, l'acquéreur étant réputé, dès cet instant, avoir parfaite connaissance du parachèvement dudit appartement, par suite de la situation acquise ou des informations et échantillons recueillis ou exposés au bureau de vente ou au siège du promoteur.

De plus, au cas où un appartement dit "témoin" serait aménagé dans l'immeuble, l'acquéreur de cette entité sera réputé acquérir le bien dans son état à la date de la signature du compromis de vente et il ne pourra exiger une remise en état des parachèvements déjà effectués.

Le mobilier installé dans cet appartement qui ne ressortirait pas au cahier des charges, ne sera par considéré comme faisant partie de la vente.

Entrepreneur(s) enregistré(s) – coordinateur de sécurité

Le promoteur s'engage à faire appel exclusivement à des entreprises enregistrées pour l'exécution des travaux, objets des présentes. Il aura également recours au service d'un coordinateur de sécurité tel que visé à l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires et mobiles.

Dossier d'intervention ultérieure

En application du même arrêté royal, un exemplaire du dossier d'intervention ultérieure sera mis à la disposition de l'acquéreur et ce au plus tard dans les deux mois de la réception provisoire, mais uniquement en ce qui concerne les parties privatives acquises par ce dernier. En ce qui concerne les parties communes, un dossier d'intervention ultérieure sera remis au syndic, qui le conservera et le mettra à la disposition de qui de droit.

i. Début des travaux et délais d'exécution

Les dates de commencement et le nombre de jours ouvrables nécessaires à la finition des travaux seront indiqués dans les compromis de vente.

Seule la notion de jours ouvrables fera la loi entre parties.

La suspension temporaire des travaux pour cause de force majeure ou de cas fortuits parmi lesquels, conventionnellement, les accidents, la grève ou le lock-out, la suspension des services de transport, les émeutes, la guerre, les troubles publics ou sociaux, un règlement communal spécifique, les difficultés provoquées par le manque général de main-d'œuvre, les pluies persistantes et/ou leurs conséquences, le gel et le dégel, la faillite de l'entrepreneur ou d'un sous-traitant, l'arrêt ou la suspension de fournitures domestiques ou étrangères et d'une manière générale, tous autres éléments indépendants de la volonté du promoteur ainsi que le retard de l'acquéreur dans le paiement des factures entraîne de plein droit et sans indemnité la prorogation du délai d'exécution initialement prévu d'une période égale à la durée de la suspension, augmentée du laps de temps normalement nécessaire à la remise en route du chantier.

Ne sont pas considérés comme jours ouvrables :

- les jours pendant lesquels les intempéries ont eu, directement ou indirectement, pour effet de rendre le travail impossible pendant quatre heures au moins;

- les samedis, dimanches et jours fériés légaux;

- les jours de vacances annuelles payées;

- les jours de congés compensatoires conventionnels du bâtiment.

De même, si l'acquéreur commande des travaux supplémentaires ou modificatifs en cours d'exécution de la convention, le promoteur se réserve le droit d'exiger une prorogation du délai initialement prévu. Cette prorogation fera l'objet d'un écrit distinct.

Il en sera de même au cas où le promoteur ne serait pas en mesure d'effectuer certains travaux de parachèvement à la suite du retard apporté par l'acquéreur dans le choix des matériaux.

Cette prorogation de délai ne constituera, en aucun cas, une cause de résiliation de la vente, ni une cause de dommages et intérêts.

Lorsque, par ordre ou par le fait de l'acquéreur, l'exécution du marché est interrompue pour une période d'au moins quinze jours calendrier, une avance sur

la tranche en cours, à concurrence de la valeur des travaux exécutés, est due au promoteur.

Si cette interruption, de ce chef, est prolongée, le promoteur est fondé à introduire un compte d'indemnisation dont le montant est convenu de commun accord, mais il ne peut se prévaloir des discussions en cours à ce sujet pour ne pas reprendre l'exécution de la convention.

Au cas où l'acquéreur avisé par le promoteur que son appartement est en état d'être réceptionné, ne procéderait pas à ladite réception, dans les délais précisés par le promoteur et conformément au libellé du point *p.* ci-après, aucune indemnité ne lui sera plus due pour retard de livraison.

j. Retard dans le délai d'exécution

En cas de retard d'exécution ou de livraison imputable au vendeur ou à un tiers auquel le vendeur aurait fait appel pour l'exécution des présentes, celui-ci paiera à l'acquéreur une indemnité forfaitaire de quinze cents (0,15 €) par mètre carré de local privatif par jour calendrier de retard, montant comprenant le loyer normal que l'acquéreur pourrait escompter de la location du local privatif et autres préjudices subis.

Cette indemnité ne sera due, s'il échet, que pour la période postérieure à la mise en demeure par lettre recommandée que l'acquéreur aura adressée dans ce sens au vendeur.

L'invitation de procéder à la réception provisoire arrête la déduction des dommages et intérêts.

k. Exécution et modification des travaux privatifs

Travaux souhaités par l'acquéreur

L'acquéreur peut demander, dans la mesure des possibilités résultant de l'avancement du chantier et des commandes passées par le promoteur aux divers fournisseurs, des modifications aux aménagements intérieurs de la partie privative.

Le promoteur sera seul juge pour refuser ou exécuter des modifications aux plans et au cahier des charges en fonction du planning à respecter pour les travaux.

L'acquéreur désirant faire procéder à ces modifications pendant le cours de la construction de l'immeuble, s'adressera au promoteur qui, si besoin était, ferait dresser les plans modificatifs par l'architecte de son choix aux frais de l'acquéreur.

Les modifications devront toujours être commandées par écrit trente jours au moins avant la date prévue pour l'exécution du travail ou l'arrivée sur le chantier des matériaux.

Le montant de ces modifications ou travaux supplémentaires pourra être récupéré à charge de l'acquéreur qui les aura demandés pendant ou après les travaux au choix du promoteur et au plus tard lors de la réception provisoire. Toutefois, toute modification entraînant un supplément de prix devra être payée dès exécution. Si l'acquéreur impose au promoteur des matériaux d'une qualité, origine ou type déterminé, autres que ceux prévus au cahier des charges, ce dernier est déchargé de toute responsabilité du fait des défauts ayant pour origine le choix des matériaux ou procédé à condition qu'aucune faute de mise en œuvre ne puisse lui être reprochée.

Les travaux commandés par l'acquéreur sont exécutés pour compte du

promoteur et, dans les limites énoncées ci-dessus, sous sa responsabilité.

Les travaux, adjonctions ou suppressions que l'acquéreur aurait été autorisé, à sa demande écrite, à faire exécuter par ses propres fournisseurs devront être effectués par ces fournisseurs après la livraison de biens. En aucun cas, ils ne seront exécutés sous la responsabilité et la garantie de l'entrepreneur et du promoteur, l'acquéreur supportant de ce fait seul les risques et conséquences d'affaissements, dégradations, perturbations diverses, notamment au point de vue isolation, acoustique et chauffage, et autres accidents ou indemnités en résultant tant pour les parties communes que pour ses propres locaux privatifs et ceux des autres propriétaires. Il en sera *a fortiori* de même pour tous travaux généralement quelconques dont la commande aura été passée par l'acquéreur à l'insu du promoteur, directement à un sous-traitant étranger ou non au bâtiment.

En cas de suppression de travaux ou de fournitures, il ne sera ristourné à l'acquéreur que la valeur "prix de gros ou de revient" des matériaux, main-d'œuvre et travaux sollicités.

Dans la mesure où la modification projetée par l'acquéreur est considérée par le promoteur comme :

- soit trop importante
- soit trop tardive par rapport à l'état d'avancement du chantier
- soit trop perturbatrice pour le bon déroulement du chantier,

celui-ci dispose de la faculté de refuser l'exécution de ladite modification moyennant, si nécessaire, notification écrite motivée préalable.

L'acquéreur ne pourra pas invoquer la rupture du contrat d'entreprise, ni se prévaloir de dommages consécutivement à ce refus.

Pour être valables, les communications entre l'acquéreur et le promoteur relatives à l'exécution des travaux et de la présente convention devront être faites par écrit.

Le promoteur peut toutefois apporter la preuve des modifications éventuellement ordonnées par l'acquéreur, par toutes autres voies de droit.

Travaux imposés par les pouvoirs publics

Tous travaux qui seraient imposés par les pouvoirs publics pour quelque motif que ce soit, postérieurement à la signature du compromis de vente, seront à charge de l'acquéreur au prorata du nombre de quotités acquises par lui.

Certains de ces travaux pouvant, le cas échéant, entraîner la création de servitudes à charge et au profit de chacun des locaux privatifs, l'acquéreur donne, dès à présent, mandat au promoteur de comparaître en son lieu et place à tous actes constitutifs desdites servitudes. Il s'engage si besoin en était, à comparaître lui-même à ces actes. Le promoteur déterminera souverainement et sans appel l'emplacement et la manière dont s'exécuteront ces servitudes.

1. Modification des fournitures de parachèvement

Les budgets mentionnés au cahier de charges pour certains équipements et matériaux de parachèvement déterminent les prix inclus dans le prix total mentionné dans la convention de vente.

L'acquéreur a la faculté de choisir ces équipements et matériaux, mais exclusivement auprès des fournisseurs agréés et désignés par le promoteur.

Ces postes feront l'objet de décomptes, en plus ou en moins, payables à la

réception provisoire, selon que les prix des fournitures choisies par l'acquéreur sont supérieurs ou inférieurs aux budgets mentionnés, sans toutefois que les réductions ainsi consenties ne puissent excéder un total forfaitaire de dix pour cent du budget défini au cahier de charges annexé, indépendamment de la valeur réelle des fournitures mises en œuvre et sélectionnées par l'acquéreur.

Si ces prix dépassent de manière importante les budgets fixés, le promoteur pourra demander un versement d'acomptes complémentaires à due concurrence.

Si l'acquéreur devait choisir des matériaux et équipements qui ne sont pas de stock et/ou qui ne sont pas livrables en date utile compte tenu du planning de chantier, les points *i* et/ou *k* ci-avant seront de stricte application.

Pour des raisons de bonne coordination et de bonne finition des travaux, tous les travaux de parachèvement prévus ainsi que toutes les acquisitions de fournitures et matériaux seront faites à l'intervention exclusive du promoteur.

Pour éviter toute contestation sur un prix pour des travaux supplémentaires et/ou modificatifs commandés, il est convenu que le prix porté en compte à l'acquéreur sera celui facturé par l'entrepreneur au promoteur, augmenté forfaitairement de vingt pour cent pour frais de gestion, honoraires d'architecte et marge forfaitaire.

m. Visites de chantier

L'accès au chantier par l'acquéreur ou par son délégué ne sera autorisé que s'il est accompagné d'un délégué du promoteur, après avoir pris rendez-vous. L'acquéreur dispose cependant bien entendu du droit de visite régulier du chantier, mais à ses seuls risques et périls, sans qu'il puisse exercer aucun recours, de quelque chef que ce soit, contre le promoteur, l'architecte ou l'entrepreneur, en cas de survenance d'accident.

Le rendez-vous demandé par l'acquéreur devra, en tout état de cause, être obligatoirement donné lors de chaque demande de paiement de tranche, pour permettre à celui-ci, s'il le souhaite, de vérifier l'état d'avancement invoqué.

Cette mesure n'est édictée que pour des raisons de sécurité, de couvertures d'assurances et de maintien des relations de bonne entente.

L'acquéreur n'a, en outre, pas qualité pour - et s'interdit de - donner directement des instructions aux différents intervenants sur chantier. Toute observation éventuelle devra être notifiée exclusivement au promoteur et à l'architecte.

n. Réclamation en cours de chantier

Si l'acquéreur justifie à bon droit du non-paiement à son échéance de la tranche réclamée par l'inexécution fautive d'une des obligations constructives essentielles contractées aux présentes par le promoteur, ce dont il devra notifier la motivation circonstanciée par lettre recommandée adressée au promoteur au plus tard dans les huit jours calendrier à compter de l'envoi de la facture par le promoteur, et pour autant que les désordres invoqués concernent les travaux exécutés dans les parties privatives vendues, le promoteur ne disposera pas de la faculté de revendiquer les intérêts de retard comme dit ci-dessus lorsque la facture reste impayée pendant quinze jours, sauf s'il établit ou s'il s'avère que la réclamation de l'acquéreur n'est pas fondée.

Le promoteur pourra cependant, en tout état de cause, et à sa seule

initiative, requérir l'inscription hypothécaire, nonobstant ladite réclamation litigieuse. Il pourra, en outre, suspendre l'exécution des travaux aux parties privatives vendues, en attendant que le différend soit tranché, comme dit ci-après.

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

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

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

o. Arbitrage des réclamations intermédiaires relatives aux parties privatives

L'architecte, auteur du projet et chargé de la surveillance des travaux statuera en première instance pour tout litige relatif aux travaux en cours de chantier exécutés par le promoteur aux parties privatives.

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

- soit de remédier aux désordres constructifs incriminés et de fixer le montant proportionnel dont le paiement peut en conséquence être momentanément différé, sans cependant que ce montant puisse excéder celui de la tranche réclamée. Il fixera le délai dans lequel la réfection ordonnée doit être réalisée, de même que la date d'exigibilité du montant retenu;

- soit de rendre immédiatement exigible l'intégralité de la tranche réclamée par le promoteur, dans l'hypothèse où les problèmes éventuels constatés doivent être considérés comme mineurs et/ou si le non-paiement par l'acquéreur est considéré comme abusif. Dans ces cas, les sanctions prévues aux présentes peuvent rester d'application, en ce inclus les intérêts de retard, à la seule initiative du promoteur.

En cas de désaccord de l'une des parties sur la décision de l'architecte ou à défaut pour l'architecte d'avoir statué dans les quinze jours ouvrables, à compter de la date d'expédition recommandée de la requête, sauf prorogation de délai demandée par l'architecte et acceptée par les parties concernées, le litige pourra être réglé de la manière indiquée au point p. ci-après.

p. Réceptions provisoire et définitive

1) Réception provisoire des parties privatives :

Pour rendre la réception provisoire possible, les travaux privatifs dans le bien vendu doivent dans leur ensemble être terminés, nonobstant des imperfections mineures réparables durant le délai de garantie, et le bien doit être en état d'être utilisé conformément à sa destination. Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception ou d'accepter cette réception ne pourra donc s'appuyer que sur des motifs graves.

Ne pourra notamment être considéré comme motif grave, le fait qu'il y aurait encore des essais de chauffage à exécuter (requérant des conditions climatiques particulières ou encore l'existence d'une quelconque contestation, le procès-verbal de réception ayant précisément pour but de relever et acter les omissions, imperfections et réclamations diverses de l'acquéreur).

Le promoteur demande cette réception provisoire, à défaut d'autre accord, par écrit en invitant, par lettre recommandée à la poste, l'acquéreur d'y procéder dans un délai de quinze jours calendrier suivant la date d'envoi de cette demande.

Les travaux sont présumés être en état de réception provisoire, jusqu'à preuve du contraire, à la date d'achèvement qu'a indiquée le constructeur dans la demande de réception provisoire.

La réception provisoire emporte l'agrément de l'acquéreur sur les travaux qui lui sont délivrés et exclut tout recours de sa part pour les vices apparents et menus travaux en souffrance non expressément mentionnés au procès-verbal, l'acquéreur étant considéré de plein droit avoir renoncé à s'en prévaloir, à condition toutefois que l'état des ouvrages n'empire pas pendant le délai de garantie.

La date de la réception provisoire des parties privatives constitue le point de départ de la responsabilité décennale.

La réception provisoire du bien vendu sera effectuée contradictoirement entre l'acquéreur et le promoteur (étant entendu qu'il est loisible à l'acquéreur de se faire assister à cet effet à ses frais par tout technicien ou expert de son choix.)

Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception provisoire de l'ouvrage. Un procès-verbal de réception provisoire sera obligatoirement dressé, séance tenante, en deux exemplaires qui seront signés par les deux parties. Ce procès-verbal fera la preuve de ladite réception.

Des petites réfections à effectuer par le promoteur peuvent avoir été constatées et seront dès lors actées, le cas échéant, lors de l'établissement du procès-verbal de réception provisoire. Celle-ci sera considérée comme accordée à cette date, nonobstant la réserve de l'exécution de ces menus travaux.

La délivrance de la réception provisoire éventuellement assortie de réserves actées rend également immédiatement exigible l'intégralité de la dernière tranche due.

Les clés seront remises à l'acquéreur dès la signature du procès-verbal de réception provisoire.

Toutefois, le promoteur ne sera pas tenu de délivrer les biens et d'en remettre les clés avant que l'acquéreur n'ait payé complètement le prix et les frais, et le cas échéant, le montant des travaux supplémentaires.

Il est précisé que le fait pour le promoteur de ne pas user de ce droit ne pourra en aucun cas préjudicier l'un quelconque de ses droits, pas plus qu'il ne pourra être considéré comme une quelconque reconnaissance de sa part de ce que l'acquéreur aurait réellement payé la totalité des sommes dont il lui est redevable. L'inachèvement de travaux mineurs de même que le constat d'imperfections réparables durant le délai de garantie ne peuvent servir de prétexte à retenues sur le prix d'acquisition.

Tout retard dans la livraison découlant de non-paiement du prix, est

exclusivement à charge de l'acquéreur.

Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception provisoire devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au promoteur avant l'expiration du délai de quinze jours suivant l'envoi par ce dernier de la demande de réception.

Le refus éventuel de l'acquéreur d'accepter la réception provisoire devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au promoteur dans les huit jours calendrier qui suivent la date de la réception provisoire.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception ou d'accepter la réception a été notifié au promoteur, celui-ci peut :

- soit admettre les motifs du refus et demander à nouveau la réception après avoir procédé aux travaux de réfection demandés;
- soit solliciter, à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection. Cet expert statuera souverainement en qualité d'arbitre conformément aux articles 1676 et suivants du Code judiciaire. Sa décision devra être rendue dans les deux mois de sa désignation et précisera la part des frais d'arbitrage qui incombera à chacune des parties.

Toutefois, et sauf preuve contraire, si l'acquéreur (ou ses ayants-droit, ses locataires ou tout autre usager) occupe ou utilise le bien avant la réception provisoire, que la chose soit faite par naïveté, ruse ou force, ou encore s'il l'aliène ou le donne en location avant de procéder à ladite réception, sans intervention ni accord écrit du promoteur, il est présumé avoir accepté tacitement cette réception provisoire: la prise de possession vaut réception provisoire.

Le fait que l'occupation n'ait été que temporaire, et l'emménagement et travaux minimes, ne fait pas obstacle à cette agréation tacite.

Est considéré comme utilisant le bien, l'acquéreur qui fait exécuter des travaux (notamment décoratifs) dans les parties privatives par des corps de métier autres que ceux choisis par le promoteur ou sans l'accord exprès de celui-ci.

Cette situation dégage le promoteur des formalités fixées au présent article et rend immédiatement exigibles toutes sommes qui seraient encore dues à quelque titre que ce soit et ce, de plein droit et sans mise en demeure préalable.

Si l'acquéreur laisse sans suite la requête écrite du promoteur d'effectuer la réception dans le délai de quinze jours déterminé ci-dessus, le promoteur le sommera par exploit d'huissier et l'acquéreur sera présumé accepter la réception provisoire, sans remarques, si dans les quinze jours calendrier qui suivent cette sommation, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception. Le solde du prix de vente sera dès lors exigible immédiatement.

2) Réception définitive des parties privatives :

La réception définitive des parties privatives aura lieu au plus tôt un an après la date de leur réception provisoire.

La réception définitive a pour objet exclusif de vérifier qu'il a été remédié aux remarques reprises au procès-verbal de réception provisoire et aux vices cachés qui seraient apparus depuis la réception provisoire.

Le procès-verbal de réception définitive ne pourra jamais porter sur les défauts, manquements ou dégâts dus à l'habitation de l'immeuble ou à l'usure normale des lieux.

Le promoteur demande, cette réception définitive, à défaut d'autre accord, par écrit en invitant, par lettre recommandée à la poste, l'acquéreur d'y procéder dans un délai de quinze jours calendrier suivant la date d'envoi de cette demande.

La réception définitive du bien vendu sera effectuée contradictoirement entre l'acquéreur et le promoteur. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception définitive de l'ouvrage.

Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception définitive devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au promoteur avant l'expiration du délai de quinze jours suivant l'envoi par ce dernier de la demande de réception.

Le refus éventuel de l'acquéreur d'accepter la réception définitive devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au promoteur dans les huit jours calendrier qui suivent la date de la réception définitive.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception ou d'accepter la réception a été notifié au promoteur, celui-ci peut :

- soit admettre les motifs du refus et demander à nouveau la réception après avoir procédé aux travaux de réfection demandés;

- soit solliciter, à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection. Cet expert statuera souverainement en qualité d'arbitre conformément aux articles 1676 et suivants du Code judiciaire. Sa décision devra être rendue dans les deux mois de sa désignation et précisera la part des frais d'arbitrage qui incombera à chacune des parties.

Si l'acquéreur laisse sans suite la requête écrite du promoteur d'effectuer la réception dans le délai de quinze jours déterminé ci-dessus, le promoteur le sommera par exploit d'huissier et l'acquéreur sera présumé accepter la réception définitive, si dans les quinze jours calendrier qui suivent cette sommation, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

Après la réception définitive, la responsabilité du promoteur ne peut plus être engagée que sur pied des articles 1792 et 2270 du Code civil relatifs à la responsabilité décennale.

3) Réception provisoire des parties communes

Sauf convention contraire intervenue postérieurement à l'acte de base, l'Assemblée Générale des copropriétaires, convoquée pour la première fois par le promoteur, désignera à la simple majorité des voix, un délégué (expert immobilier ou architecte) qui sera choisi dans ou en dehors de l'Assemblée et qui sera chargé de faire cette réception, avec mandat d'y présenter toutes observations au nom des copropriétaires.

Dans un délai de huit jours maximum à dater de sa nomination, le délégué en avertira, par lettre recommandée, le promoteur. Ce dernier fixera de concert avec ce délégué une date pour procéder au plus tard dans les quinze jours, à la

réception des parties communes.

Au cas où ce délégué refuserait d'accepter le mandat qui lui est proposé ou encore au cas où il se trouverait pour quelque cause que ce soit dans l'impossibilité de remplir sa mission, le conseil de gérance sera habilité et devra pourvoir à son remplacement dans les huit jours au plus tard à compter de la notification du refus ou de la survenance de l'empêchement, et ce, à la première demande du promoteur.

Le promoteur et le mandataire dresseront, séance tenante, un procès-verbal de réception provisoire des travaux qu'ils signeront pour accord. Ce procès-verbal sera exclusif de toutes remarques concernant les parties privatives et engagera la copropriété. Le mandataire de la copropriété sera, du seul fait de sa nomination, investi de tous les pouvoirs nécessaires à l'accomplissement de sa mission, y compris celui de transiger.

De ce fait même, toutes dispositions et décisions qu'il prendra, tous actes qu'il accomplira ou accord qu'il prendra dans le cadre de sa mission engageront individuellement et irrévocablement chaque copropriétaire actuel et futur. Il est également stipulé qu'en cas de révocation du mandataire par l'Assemblée Générale, tout ce qu'il aura fait et décidé par ce dernier sera maintenu et respecté sans discussion possible. Semblable révocation ne pourrait d'ailleurs intervenir que par une décision prise à la majorité des trois/quarts de l'Assemblée Générale des copropriétaires et à la condition expresse que cela n'ait pas pour effet de retarder l'agrément sollicitée par le promoteur.

Les travaux sont considérés comme en état de réception dans les mêmes conditions que pour les réceptions de privatifs, étant entendu que ne pourra retarder ce moment, et ne pourra être considéré comme motif grave de retard de ce qui est dit ci-après, le fait qu'il y ait des parachèvement mineurs encore à effectuer ou le fait qu'il existe encore une quelconque contestation quant à l'exécution d'un point particulier du gros œuvre et/ou du parachèvement, le procès-verbal de réception provisoire ayant précisément pour objet de relever les omissions, imperfections et réclamations diverses du délégué des copropriétaires.

Le procès-verbal mentionne notamment les dégradations qui auraient pu être causées aux parties communes à la suite de l'emménagement des occupants de l'immeuble ou de l'exécution de certains travaux privatifs.

Ces dégradations ne pourront être imputées au promoteur.

Le refus éventuel du mandataire des propriétaires de procéder à la réception des parties communes ou d'accepter cette réception, ne pourra s'appuyer que sur des motifs graves et devra être notifié, avec ses motifs, par lettre recommandée à la poste et adressée au promoteur.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception provisoire des parties communes ou d'accepter cette réception a été notifié au promoteur, celui-ci peut,

- soit admettre les motifs du refus et demander une nouvelle fois la réception après avoir procédé aux travaux de réfection demandés,

- soit solliciter, à l'amiable ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection. Cet expert statuera souverainement en qualité d'arbitre conformément aux articles 1676 et suivants du

Code judiciaire. Sa décision devra être rendue dans les deux mois de sa désignation et précisera la part des frais d'arbitrage qui incombera à chacune des parties.

De même, au cas où l'Assemblée Générale des copropriétaires refuserait pour quelque motif que ce soit de désigner un délégué chargé de la représenter lors de la réception des parties communes ou si ce délégué omet de comparaître, sans motifs, dans un délai de quinze jours à dater de la convocation qui lui en sera faite par lettre recommandée par le promoteur, il sera recouru à la désignation d'un arbitre par le Tribunal compétent à la requête du promoteur. En tout état de cause, et afin d'éviter les conséquences dommageables pour le promoteur, résultant de l'adoption et des lenteurs de la procédure ci-avant détaillée (suite notamment à l'occupation et à l'aménagement des parties privatives), le promoteur pourra faire dresser en temps utile, soit par l'architecte du bâtiment, soit par tout autre expert et en présence d'un huissier de justice, un état des lieux permettant de déterminer le degré de finition ainsi que l'état des parties communes. Ce document servira de base et s'imposera tant à l'arbitre qu'au délégué des copropriétaires pour l'établissement des procès-verbaux d'expertise et de réception provisoire.

Si la validité de la réception provisoire des parties communes requiert également la présence d'un des copropriétaires et si celui-ci omet de comparaître dans le délai raisonnable que la société lui aura fixé par lettre recommandée, le copropriétaire en question sera considéré comme défaillant et la réception sera réputée acquise à son égard nonobstant toute signification contraire de sa part.

Le promoteur pourra refuser la présence à la réception de toute personne, copropriétaire ou non, qui n'aurait pas été expressément désignée par l'Assemblée Générale pour la représenter, sauf à cette personne, en cas d'empêchement du délégué, choisi par la copropriété, à justifier d'un mandat spécial de ce dernier.

Si au moment de la réception provisoire des parties communes, le promoteur est encore propriétaire d'une partie de l'immeuble qu'il présente aux fins de réception, il n'exercera aucun des droits qui s'attachent à la copropriété lors de la réception des parties communes du bien.

D'autre part, la réception des jardins à jouissance privative pourra se réaliser en dehors de la réception des autres parties communes de l'immeuble. Le non-achèvement de l'aménagement des abords ne pourra faire obstacle à la réception des constructions proprement dites.

Le délégué chargé par la copropriété de participer à la réception des parties communes des constructions sera, en son temps, habilité à recevoir la réception des abords.

4) Réception définitive des parties communes

La réception définitive des parties communes, en ce compris les accès de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée, aura lieu au moins un an après leur réception provisoire.

La procédure de convocation et de ses suites est identique à ce qui est décrit ci-dessus pour la réception provisoire des parties communes.

La copropriété sera automatiquement représentée par le mandataire déjà

désigné pour la réception provisoire, sauf si l'Assemblée Générale de la copropriété révoquait celui-ci, cette décision étant prise par la majorité des trois/quarts des voix comme il est dit au point 3) ci-dessus.

Le promoteur pourra convoquer directement dans la quinzaine ce mandataire sans procéder à la réunion d'une Assemblée des copropriétaires.

La réception définitive ne pourra en aucun cas être postposée au-delà d'un délai maximum d'un mois à compter de la date anniversaire de la réception provisoire.

5) Dispositions communes

Dans l'hypothèse où un procès-verbal de réception provisoire ou définitive, portant indifféremment sur des parties privatives ou communes, comporterait des réserves, l'acquéreur ou le mandataire de la copropriété seront dans l'obligation de donner décharge écrite au promoteur au fur et à mesure de l'exécution des travaux portant sur ces réserves. De même, à défaut d'information de la part de l'acquéreur ou du mandataire endéans la quinzaine de l'envoi d'une lettre par le promoteur leur signifiant l'exécution des points portés au procès-verbal de réception, l'accord tacite de ceux-ci sera acquis définitivement au promoteur.

6) Obligations pendant le délai de garantie

Au cours du délai de garantie s'écoulant entre la réception provisoire et la réception définitive, le promoteur est tenu, outre les mises au point signalées lors de la réception provisoire, sans préjudice des articles 1792 et 2270 du Code civil, à remédier à ses frais et risques (en dépit de son recours éventuel contre ses sous-traitants ou autres cocontractants que l'acquéreur ne connaît pas) à tous les malfaçons qui se seraient révélés à l'usage et qui résulteraient de l'emploi de matériaux ou de procédés d'exécution non conformes à ce qui a été prévu contractuellement, ce dont l'acquéreur ou la copropriété aura à prouver en cas de contestation et pour autant qu'il en ait été informé par écrit et avant la date d'expiration de ladite période de garantie.

Les garanties se limitent exclusivement au remplacement ou à l'amélioration, dans les plus brefs délais, de la partie reconnue défectueuse, à l'exclusion de toute indemnité quelconque. Ne sont donc pas compris dans cette obligation de garantie, les travaux d'entretien normal, non plus ceux qui seraient la conséquence d'un abus, d'une maladresse, d'un événement accidentel, d'un vol ou tentative de vol, d'un usage anormal ou d'un défaut d'entretien, d'un cas fortuit ou de force majeure.

Toutes malfaçons éventuelles devront obligatoirement être signalées, par lettre recommandée, au promoteur dès leur constatation, à défaut de quoi elle ne pourront être prises en considération.

En application des articles 1642 et 1643 du Code Civil, le promoteur n'est pas tenu des vices apparents dont l'acquéreur a pu se convaincre lui-même.

Il est d'autre part précisé que les équipements tels que chauffage, plomberie, ascenseurs sont garantis par les installateurs conformément à l'usage. Quand la chose est possible, le promoteur remettra au Syndic, copie des garanties reçues des installateurs.

La date de réception provisoire constituera le point de départ de la garantie

décennale instituée par les articles 1792 et 2270 du Code Civil, tant en ce qui concerne les parties privatives que communes.

Le promoteur subroge expressément l'acquéreur dans tous les droits qu'il peut avoir contre l'architecte, l'entrepreneur et ses sous-traitants, dans le cas où ses droits et garanties seraient plus étendus que les engagements qu'il a lui-même assumés envers ledit acquéreur en vertu des conventions de vente.

q. Responsabilité du promoteur

Le promoteur est, sous réserve de ce qui est dit ci-dessus, solidairement responsable avec l'architecte et les entrepreneurs des vices dont ceux-ci répondent après réception, en vertu des articles 1792 et 2270 du Code civil.

La garantie due par le promoteur en vertu de l'alinéa précédent bénéficie aux propriétaires successifs du bien vendu. L'action ne peut néanmoins être exercée que contre le promoteur originaire.

L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que, s'agissant d'un immeuble neuf, un faible tassement général ou partiel ainsi qu'une dilatation éventuelle provoquée par le chauffage peut produire, au début de l'occupation, de légères fissures dont ni l'architecte ni le promoteur, ni le constructeur ne peuvent être rendus responsables.

r. Litiges

Sauf dans les cas visés aux points o et p ci-dessus, les parties conviennent expressément que tout différend relatif à la validité, l'interprétation ou l'exécution des conditions générales de vente ou tout différend relatif à l'exécution des travaux fera d'abord l'objet d'une conciliation par l'intermédiaire de la Chambre de conciliation et d'arbitrage en matière immobilière.

En cas d'échec de cette conciliation, le litige sera tranché définitivement par un tribunal arbitral organisé au sein de la Chambre de conciliation et d'arbitrage en matière immobilière.

Le lieu de l'arbitrage sera Bruxelles.

La langue de la procédure sera le français si l'acquéreur est francophone et le néerlandais si l'acquéreur est néerlandophone.

Les parties détermineront les règles de la procédure arbitrale sans préjudice des dispositions de l'article 1694 du Code judiciaire ; à défaut de manifestation de volonté des parties dans le délai fixé par le tribunal arbitral, la détermination en incombera audit tribunal.

Le tribunal appliquera le droit belge.

D. Déclarations

1. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, chaque comparant déclare faire élection de domicile en son siège actuel et futur.

2. DISPENSE D'INSCRIPTION

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de prendre une quelconque inscription d'office du chef de cet acte.

Le notaire soussigné déclare pour autant que de besoin avoir donné lecture de l'article 203 du code des droits d'enregistrement.

3. RÈGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Le comparant remet à l'instant au notaire instrumentant, pour rester annexées aux présentes, après avoir été signé "*ne varietur*", le règlement d'ordre intérieur, lequel ne sera pas transcrit.

4. FRAIS

La participation des acquéreurs dans les frais des présents statuts et ses annexes et dans les frais de mesurage est fixée forfaitairement à un euro vingt-cinq cents par dix millième.

5. DÉCLARATION DU COMPARANT

1. Le comparant déclare :

- qu'il n'a pas déposé de requête en concordat judiciaire,
- qu'il n'a pas été déclaré en faillite non clôturée à ce jour,
- et, d'une manière générale, qu'il n'est pas dessaisi de l'administration de ses biens.

2. Le comparant reconnaît avoir reçu un projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la présente passation en l'occurrence le quinze décembre deux mil trois.

DONT ACTE.

Fait et passé à Auderghem, en l'étude.

Après qu'il ait été donné lecture intégrale des mentions visées à l'article 12 alinéa premier de la loi organique du notariat et des modifications intervenues depuis l'envoi du projet et que le reste de l'acte ait été commenté, le comparant, représenté comme dit est, a signé avec Nous, Notaire.

(Suivent les signatures)

Enregistré trente-huit rôles sans renvoi au 2ème bureau de l'Enregistrement d'Ixelles le vingt-deux janvier 2004 vol.22 fol.95 case 12. Reçu vingt-cinq euros (25 EUR) . L'Inspecteur-Principal A.I. (signé) M.-C. PATEN

(Suivent les annexes)

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR



*Association des copropriétaires de la Résidence « Fontaine de la Basilique »
à Molenbeek-Saint-Jean, rue Van Zande et Berchem-Sainte-Agathe,
avenue de la Basilique.*

Article 1 - Portée - Modifications

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

Il pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées.

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

Ce règlement d'ordre intérieur sera, de la même manière que les décisions de l'assemblée générale, opposable selon les modalités énoncées à l'article 27 des statuts de l'immeuble.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur peut être directement opposée par ceux à qui elles sont opposables.

Section I - Conseil de Gérance - Syndic

Article 2 - Conseil de gérance

Le conseil de gérance est composé d'un président et de deux assesseurs.

En cas d'absence, le président et les assesseurs pourront chacun déléguer leurs pouvoirs à un mandataire de leur choix, parmi les autres copropriétaires, pourvus d'une procuration en bonne et due forme, générale ou spéciale.

Ces mandataires agiront en lieu et place de leur mandant et sous la seule responsabilité de ce dernier, à l'égard des autres copropriétaires.

Le syndic de l'immeuble pourra assister aux réunions du conseil de gérance, avec voix consultative.

Le conseil de gérance surveille la gestion du syndic, examine ses comptes et fait rapport à l'assemblée.

Les décisions seront prises à la majorité absolue des voix.

En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Les membres du conseil de gérance sont nommés pour un terme de trois ans, renouvelable.

Il pourra être dressé, selon les nécessités, procès-verbal des décisions prises, procès-verbal qui sera signé par les membres qui étaient présents à la réunion.

Article 3 - Nomination du syndic

Le syndic est élu par l'assemblée générale qui fixera les conditions de sa nomination et éventuellement de sa révocation, sans préjudice à sa désignation dans les statuts.

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

Si le syndic est un des copropriétaires et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures.

Les émoluments du secrétaire seront fixés par l'assemblée.

Si le syndic est absent ou défaillant, le président du conseil de gérance remplit ses fonctions; si le président est lui-même absent ou défaillant, ses fonctions seront exercées par un membre du conseil de gérance, jusqu'au moment où un nouveau syndic sera nommé ou que le syndic aura repris ses fonctions sans préjudice au droit de désigner un syndic provisoire.

Le président a les pouvoirs du syndic provisoire sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.

Article 4 - Attribution du syndic

Le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.

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

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

Il sera souscrit, par les soins du syndic, un contrat d'entretien des ascenseurs, avec inspection du bon fonctionnement des appareils de levage.

Il sera souscrit de même, un contrat d'entretien de toute autre installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes, notamment des jardins communs et à jouissance privative.

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.

Il assurera le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - gaz - ascenseurs - distribution d'eau - enlèvement des immondices - nettoyage des couloirs et autres parties communes).

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

Le syndic a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Le tout sous le contrôle et la surveillance du conseil de gérance.

Article 5 - Mandat du syndic

L'association des copropriétaires délègue ses pouvoirs au syndic qui la représente et est chargé d'exécuter et de faire exécuter ses décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble.

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, d'électricité et de télédistribution, les fournisseurs les plus divers, administrations, etc.

Le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques.

Article 6 - Comptabilité

a. Provision pour charges communes

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de trois mois en fonction du nombre de quotités qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble, les différents éléments privatifs et, le tout, sous réserve du droit pour le syndic, d'adapter la provision permanente en fonction de l'évolution des coûts et afin de réaliser, en tout état de cause, la couverture de la susdite période de trois mois.

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

Le montant initial de cette provision sera fixé par le syndic sur base des évaluations et exigible au plus tard le jour de la réception provisoire préalablement à la prise de possession de chaque élément privatif.

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

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire, dénommée "**fonds de réserve**", dont il fixera lui-même le montant.

L'assemblée générale pourra ensuite décider de dispositions particulières à prendre en vertu de la gestion de ce fonds de réserve.

b. Paiement des charges communes

Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les quinze jours de la date d'invitation à payer les acomptes et/ou les décomptes des charges communes. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de quinze jours encourra de plein droit et sans mise en demeure, prorata temporis jusqu'au paiement, un intérêt de retard de neuf pour cent l'an à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice à l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, après une mise en demeure du syndic restée infructueuse durant dix jours, la date de l'accusé de réception faisant foi, pourront être poursuivis judiciairement par le syndic, conformément à l'article 577-8 § 4 6° du Code civil.

Le syndic pourra en outre réclamer une somme complémentaire de vingt-cinq euros au premier rappel, de cinquante euros au deuxième rappel, de septante-cinq euros à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de septante-cinq euros de frais de dossier de la copropriété pour tout litige qui serait transmis à l'avocat.

Le règlement des charges communes ne peut en aucun cas se faire au moyen de la provision pour charges communes, laquelle doit rester intacte. Son montant est sujet à réajustement selon l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause, la couverture de douze mois de charges.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice santé, l'indice de référence étant celui du mois de décembre deux mil trois, soit cent douze virgule nonante-trois points (base mil neuf cent nonante-six).

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

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

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

c. Recouvrement des charges communes

Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

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

- a) à arrêter les fournitures d'eau, de gaz et d'électricité au bien du défaillant;
- b) 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.

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

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

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

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

d. Comptes annuels du syndic

Le syndic présente annuellement ses comptes généraux 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, sera clôturé en fin d'année comptable, soit le trente et un décembre de chaque année.

Le syndic déterminera 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 Président du conseil de gérance et au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

L'assemblée des copropriétaires pourra décider, à la simple majorité absolue des voix, de toutes modifications au système de comptabilisation défini ci-avant.

Section II - Aspects extérieurs

Article 7 - Nettoyage

Le service de nettoyage des parties communes sera assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus ci-avant.

Le personnel d'entretien est en principe chargé du nettoyage des parties communes (hall d'entrée, couloirs, jardins, etc.).

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative, éventuellement en accord avec le conseil de gérance, pour pourvoir au remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes en général et notamment : les trottoirs, les accès, les hall du rez-de-chaussée, les cages d'escaliers, l'aire de manœuvre vers le sous-sol, les aires de manœuvre entre les garages et les emplacements de parking, les couloirs des caves, les locaux à poubelles; assurer l'évacuation des ordures ménagères.

Article 8 - Jardins

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation des jardins situés devant de l'immeuble, et notamment, tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations, il appartiendra au syndic, en accord avec le conseil de gérance, de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage.

Les frais à en résulter feront également partie des charges communes et seront répartis comme telles entre tous les copropriétaires.

Article 9 - Entretien et aspect

Les travaux de peinture aux façades devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale, et sous la surveillance du syndic, ces travaux étant considérés comme charges communes à répartir comme telles, se rapportant à la conservation des parties communes.

Si les acquéreurs veulent mettre :

1) des rideaux aux fenêtres, ces derniers seront du type identique à ceux déterminés par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue.

2) des persiennes, ces dernières seront de teinte identiques à celle déterminée par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue.

3) des tentures, ces dernières seront identiques du côté extérieur à celles déterminées par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue.

4) des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront d'un modèle et d'une teinte à fixer par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

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

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

Le propriétaire ou l'occupant des commerces et bureaux pourra apposer une enseigne sur la façade comme dit aux statuts de l'immeuble et, éventuellement, moyennant un permis d'urbanisme.

Section III - Ordre Intérieur

Article 10 - Service des eaux

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

2) 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.

Article 11 - Tranquillité

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les couloirs, les paliers, les dégagements, l'accès et aires de manœuvre aux emplacements de parking et garages, devront être maintenues libres en tous temps.

Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit. Il est interdit d'y effectuer des travaux de ménage tels que battage et brossage de tapis, literies et habits, étendage de linge, nettoyage de meubles ou ustensiles, cirage de chaussures. de manière générale, il ne pourra être fait, dans les couloirs et sur les paliers communs, aucun travail de ménage privatif.

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire reste 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.

Les copropriétaires, locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours occuper 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, celui de leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal; 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, et ce sous peine de sanctions similaires à celles stipulées ci-dessous, à propos de la présence d'animaux.

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

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

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

Tous jeux ou ébats enfantins, sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans l'entrée des garages et hall d'entrée.

Les propriétaires des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Ils éviteront de traîner dans les cuisines et sur les terrasses des tables ou des chaises, 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.

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

Il est strictement défendu d'utiliser, dans l'immeuble, des tuyaux d'amenée du gaz en toutes matières sujettes à rupture sous la pression du gaz.

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des chiens, chats, oiseaux et autres animaux domestiques dont la possession est autorisée par la loi.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra 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 la décision du syndic entraînera le contrevenant au paiement d'une somme déterminée par le conseil de rance, à titre de dommages-intérêts, par jour de retard, sans préjudice à 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 majorité absolue par l'assemblée générale.

L'usage des caves, garages et 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 d'actionner les avertisseurs d'automobile et de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manœuvre, à l'effet de ne point gêner les manœuvres d'entrée et de sortie.

Aucun dépôt de carburant ou de tout autre produit inflammable ne sera autorisé.

L'accès aux garages et emplacements de parking est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de jouissance dans la copropriété.

Les détenteurs de droit de jouissance d'un garage ou d'un emplacement de parking s'obligent expressément à respecter les droits de leurs voisins et seront personnellement responsables de toutes contraventions qui seraient commises à ce propos par des tiers qui se targueraient d'autorisation émanant de leur chef.

Article 12 - Destination

Les lots sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement ou, moyennant autorisation urbanistique à usage de profession libérale, sauf pour ce qui concerne le lot F0 (surface commerciale), les lots B0, D0, E0 (bureaux) ou les autres lots du rez-de-chaussée dont le promoteur aurait modifié la destination.

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire du local privatif, d'une profession libérale doit faire l'objet d'autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée, quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

La contravention à cette obligation d'avertissement sera passible d'une amende à fixer par l'assemblée générale.

Article 13 - Location et transmission des obligations

1 - Les appartements et biens privatifs ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables.

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

2 - 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 (cfr articles relatifs aux assurances repris dans le règlement de copropriété).

3 - Le copropriétaire communiquera au syndic, dans les quinze jours de la signature du contrat de bail ou de l'autorisation d'occuper son lot, l'identité complète des locataires ou des occupants de ce lot.

4 - Le syndic portera à la connaissance des locataires les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser, le tout conformément à l'article 577-10 § 4 du Code civil.

5 - En cas d'inobservation des statuts ou du règlement d'ordre intérieur 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.

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

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

Article 14.- Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires, de faire de la publicité sur l'immeuble.

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

Les propriétaires ou occupants des bureaux et surfaces commerciales pourront néanmoins, moyennant obtention du permis urbanistique adéquat, apposer des enseignes et des publicités sur la partie de la façade située entre les portes et les fenêtres du lot concerné et la terrasse des appartements du premier étage.

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

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des lots privatifs, ou à côté d'elles, une plaque du modèle admis par l'assemblée des copropriétaires, indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession.

Dans l'hypothèse où l'une ou l'autre profession serait exercée dans l'immeuble, il serait également permis d'apposer à l'endroit à désigner par le syndic, une plaque d'un modèle à admettre par l'assemblée des copropriétaires indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Dans chaque entrée, chacun des copropriétaires concernés disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte aux lettres peuvent figurer les nom et profession de son titulaire, l'étage qu'il occupe; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée.

Article 15.- Interdictions

Il ne pourra être établi, dans l'immeuble, aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou inconfortables.

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désireront avoir à leur usage personnel pareil dépôt, devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble par cette aggravation de risques.

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.

Article 16 - Divers

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

Section IV - Répartition des frais de chauffage, d'eau et d'électricité

Article 17 - Chauffage

Chaque appartement, surface commerciale ou bureau disposera d'une chaudière servant à son chauffage.

Article 18 - Eau

Chaque appartement, surface commerciale ou bureau est pourvu d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

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

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

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur seront répartis entre les propriétaires au prorata des quotités indivises qu'ils détiennent dans les parties communes, sauf au syndic à établir des compteurs de passage dont la consommation sera imputée aux consommateurs effectifs.

Article 19 - Electricité

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, constitueront une charge commune à répartir au prorata des quotités indivises possédées par chaque propriétaire de locaux privés.

Les frais d'éclairage de la zone de manœuvre et de l'accès à cette zone ainsi que les frais d'électricité afférents à la porte automatique seront supportés par les propriétaires de garages ou d'emplacements de parking comme indiqué à l'article 30 du règlement de copropriété (charge commune particulière).

Chaque appartement privé 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 seront supportés exclusivement et totalement par ses propriétaires ou occupants.

Section V - Ascenseurs

Article 20 - Répartition des frais d'ascenseur

Les ascenseurs desservant l'immeuble, seront considérés comme parties communes.

Il en résulte que pour tout ce qui concerne les frais de fonctionnement, d'entretien, de réparations ou de renouvellement d'un ascenseur quelconque et de tous ses accessoires, la part contributive de chaque propriété privée dans les dites charges correspondra à la répartition en dix/millièmes fixée à l'article 30 du règlement de copropriété.

Le mode de répartition des charges de fonctionnement, d'entretien et de réparations des ascenseurs ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires concernés, prise à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

Section VI - Différends

Article 21 - 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 le conseil de gérance et si besoin en est devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si le désaccord subsiste, on aura recours au juge compétent.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, et notamment, en cas de difficulté concernant l'interprétation du règlement de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant le conseil de gérance et si besoin en est, devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, on aura recours au juge compétent.

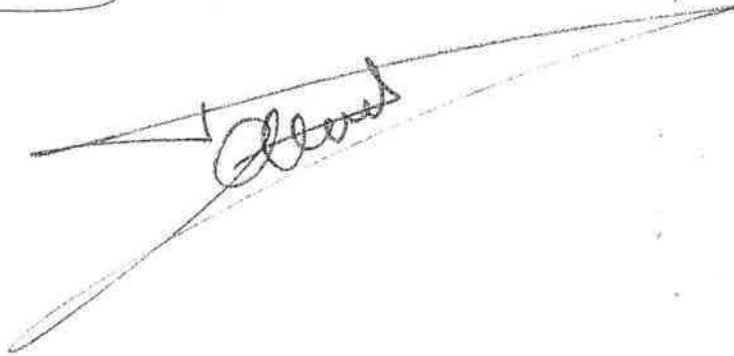
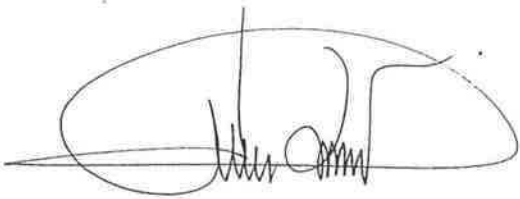
En cas de litige opposant l'assemblée générale (s'entendant de la majorité absolue de ses membres), à un ou plusieurs copropriétaires, tous les frais de procédure et de justice en ce compris, le cas échéant, notamment les honoraires d'avocat, et les frais d'expertise, avancés par le syndic agissant pour compte de l'assemblée générale, seront supportés exclusivement par la partie succombante.

Article 22 - Opposabilité et diffusion

Ce règlement sera obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie quelconque de cet immeuble, un droit de quelque nature que ce soit, ainsi que pour leurs héritiers, ayants droit ou ayants cause à un titre quelconque.

En conséquence, ce règlement devra:

- ou bien être transcrit en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance
- ou bien contenir la mention que les intéressés en ont une parfaite connaissance et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être titulaire d'un droit quelconque sur une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.



Enregistré unq rôle(s) 500g renvoi :
2ème bureau de l'Enregistrement d'Ixelles
le vingt-deux janvier 2004
vol 6/8 fol 46 case 8
Reçu vingt-unq EUROS (25 EUR)

L'INSPECTEUR-PRINCIPAL A I



M. C.



20, rue du Comte de Flandre
20, Graaf van Vlaanderenstraat
Bruxelles - 1080 - Brussel

Téléphone : 02/412 37 62

Fax : 02/412 36 83

E-mail : molenbeek@molenbeek.irisnet.be

website : www.molenbeek.be

Service/Dienst : urbanisme/stedenbouw

Vos/Uw Corresp. : paul lemaire/anne-valérie
steens

Réf/Ref : dossier n° 33.173

Annexes/Bijlagen : permis d'urbanisme

ODERBRECHT nv

Heide 7

1780 Wemmel



Molenbeek-Saint-Jean, le 8 octobre 2003

RECOMMANDÉ

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous informer que le Collège des Bourgmestre et Echevins, en séance du 3.10.2003, vous a accordé le permis d'urbanisme sollicité par votre demande du 10.4.2003.

Toutefois, avant d'entamer les travaux de construction autorisés, vous êtes tenu(s) de solliciter auprès du Service des Géomètres (bureau 39 - rue du Niveau, 23 - 3^{ème} étage - tél. 412.37.65) les instructions concernant les alignements à respecter.

Vous trouverez, ci-annexée, une copie conforme du permis d'urbanisme ainsi que les plans qui doivent rester disponibles en permanence sur le chantier afin de permettre le contrôle des travaux et l'avis ci-joint à compléter et A AFFICHER par vos soins sur le chantier pendant toute la durée des travaux.

Nous tenons à vous rappeler que ce permis comporte l'obligation d'avertir, par lettre recommandée, notre Service Urbanisme au moins huit jours avant d'entamer les travaux.

Nous vous prions de vous y conformer au moyen du talon ci-dessous.

Veuillez agréer, Mesdames, Messieurs, l'assurance de notre considération distinguée.

Par ordonnance,
le Secrétaire communal,

Jacques DE WINNE

Pour le Bourgmestre,
l'Echevine de l'Urbanisme déléguée,

Myriam HILGERS

Le soussigné
déclare que les travaux autorisés pour le bien sis ⁽¹⁾
débuteront en date du ⁽²⁾
- permis d'urbanisme n° 33.173

Le
(signature)

A ENVOYER A L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN - SERVICE DE
L'URBANISME - **par envoi recommandé** - 20, rue du Comte de Flandre à 1080 Bruxelles

⁽¹⁾ mention de l'adresse

⁽²⁾ mention de la date



20, rue du Comte de Flandre
20, Graaf van Vlaanderenstraat
Bruxelles - 1080 - Brussel

☎ : 02/4123798

Fax : 02/4123622

E-mail : molenbeek@molenbeek.irisnet.be

website : www.molenbeek.be

Service/Dienst : travaux publics/openbare werken

Votre/Uw Corresp. : Christian Kolp

Réf/Ref : dossier n° 33.173

Annexes/Bijlagen :

DEMANDE DE CONTROLE DE L'IMPLANTATION DE L'ALIGNEMENT

Demandeur :

Lieu :

Date de l'exécution des travaux :

Signature du maître de l'ouvrage :

Date du contrôle :

Remarques :

Ce

Christian KOLP
Géomètre-expert

TRAVAUX DE RACCORDEMENT À L'ÉGOUT ET/OU DE MODIFICATION

Sur le territoire de la commune de Molenbeek-Saint-Jean, seule l'intercommunale **IBrA** est habilitée à procéder aux travaux de raccordement à l'égout et/ou de modification.

Tous les renseignements, préalables à un projet ou en cours de chantier, concernant l'égouttage doivent également être demandés à cet organisme.

Coordonnées :

IBrA (Intercommunale Bruxelloise d'Assainissement)

Monsieur KINDERMANS

Secrétaire général

rue aux Laines 70

1000 Bruxelles - tél 02/518 83 44 - fax 02/518 85 98

AANSLUITINGS- EN/OF WIJZIGINGSWERKEN AAN DE RIOLERING.

Op het grondgebied van de gemeente Sint-Jans-Molenbeek is uitsluitend de intercommunale **BrIS** bevoegd om aansluitings- en/of wijzigingswerken aan de riolering uit te voeren.

Alle inlichtingen die aan een ontwerp voorafgaan of tijdens de werf en betreffende de riolering, moeten eveneens aan dit organisme gevraagd worden.

Inlichtingen:

BrIS (Brusselse Intercommunale voor Sanering)

De Heer KINDERMANS

Algemeen Secretaris

Wolstraat 70

1000 Brussel - tel. 02/518.83.44 - fax 02/518.85.98

RACCORDEMENT D'IMMEUBLES AU RESEAU R.T.T.

Dès l'étude et l'élaboration des plans à joindre aux demandes de permis d'urbanisme et/ou avant tout début des travaux, le maître d'ouvrage et son architecte sont tenus de se conformer aux spécifications techniques et formalités administratives de janvier 1995 (brochures RN 135A - RN 135H - RN 135B) en matière de raccordement au réseau R.T.T.

Les brochures d'information peuvent être obtenues à la Circonscription des T.T. de Bruxelles

Service Réseaux Câbles
boulevard Emile Jacqmain, 166
1210 Bruxelles - tél. 202.35.37

AANSLUITING VAN GEBOUWEN OP HET R.T.T.-NET

Vanaf de studie en de uitvoering van de plannen te voegen bij de aanvragen om stedenbouwkundige vergunning en/of vóór het begin van de werken, worden de bouwheer en zijn architect er toe gehouden zich te schikken naar de technische richtlijnen en administratieve formaliteiten d.d. januari 1995 (brochures RN 135A - RN 135 H - RN 135B) betreffende de aansluiting op het R.T.T.-net.

De informatiebrochures kunnen verkregen worden bij het Gewest van T.T. Brussel

Dienst Kabelnetten
Emile Jacqmainlaan, 16
1210 Brussel - tel. 202.35.37

Enregistré... quatre... rôle(s) sans... renvoi...
au 2ème bureau de l'Enregistrement d'Ixelles
le vingt-deux janvier 2004
vol. 678 fol. 48 case 8
Reçu... Vingt-vingt euros (25 EUR)

L'INSPECTEUR-PRINCIPAL A I


M. C. PATTE

PERMIS D'URBANISME N° 33.173

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DÉLIBÉRATIONS DU COLLÈGE ÉCHEVINAL

Séance du 3 octobre 2003

Présents : Monsieur MOUREAUX, Bourgmestre-Président; Mme HILGERS, MM. DAÏF, LAURENT, Mme BOUSELMATI, MM. MAGERUS, NAVARRE, IKAZBAN, MAERIVOET, Mme PIQUARD, Echevins;
Mr DE WINNE, Secrétaire communal.

LE COLLÈGE DES BOURGMESTRE ET ÉCHEVINS,

/u la demande introduite par ODERBRECHT nv - Heide 7 - 1780 Wemmel

à un bien sis angle de la rue Auguste Van Zande 101-103 et de l'avenue de la Basilique 124-128

consistant à la construction d'un immeuble (rez-de-chaussée + 4 étages + étage technique) de 50 logements avec sous-sol de 51 emplacements de parking et du commerce ou des bureaux au rez-de-chaussée pour 20 m²

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 10.4.2003;

/u l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme;

/u l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale;

/u l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 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;

/u l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 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 juillet 1997;

/u l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de 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 en base de l'article 17 de la loi du 29 mars 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 28.4.2003 au 12.5.2003 qu'aucune réclamation n'a été introduite; que le Collège en a délibéré;

/u l'avis de la Commission de concertation du 24.6.2003

/u les règlements régionaux d'urbanisme;

/u les règlements communaux d'urbanisme;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit :
 Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ; qu'il est implanté dans l'ancien bassin de Paruck ;

Considérant que la demande vise à construire un immeuble (R+4+T) de 50 logements avec sous-sol emplacements de parking, et du commerce ou des bureaux au rez-de-chaussée pour 320m² ;

Considérant que la demande, située à cheval sur deux communes, a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/06/2003 au 18/06/2003 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Vu l'avis de la Commission de Concertation en date du 24 juin 2003 ;

Considérant que le projet est conforme aux prescriptions du RRU concernant les normes d'habitabilité (art. 16) sauf en ce qui concerne la citerne d'eaux de pluie (Titre I art.16) ;

Considérant que le nombre de parking correspond, d'après la circulaire parking, au nombre de logements projet et que l'accès se fait par la rue Van Zande ;

Considérant cependant que le projet déroge au règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I art.4), de hauteur (titre I art.5) ainsi qu'en matière de toiture (titre I art.6), les deux constructions moyennes étant nettement moins profondes et moins hautes surtout du côté rue Van Zandé où le

dépassement de la profondeur de 3.00m est continu sur toute la hauteur, au-delà du rez-de-chaussée ;

Considérant que la profondeur importante prévue sur toute la hauteur, notamment aux raccords avec les constructions voisines, est encore accentuée par des terrasses et balcons arrière en surplomb ;

Considérant que le projet tel que présenté, nuit aux qualités résidentielles des voisins ;

Considérant cependant qu'au vu de la configuration de cette parcelle présentant un développement de façade important et de la position d'angle du bâtiment, des dérogations pourraient être acceptées moyennant une modification des raccords aux deux immeubles mitoyens ;

Vu les plans modificatifs –datés du 8/7/2003– introduits par le demandeur le 24/07/2003 et non visés dans l'avis du collège en sa séance du 01/07/2003; que ces plans précisent essentiellement la répartition des commerces (56m²) et des bureaux (241m²) en conformité avec les prescrits de la zone ; qu'ils prévoient 2 emplacements de parking pour personnes à mobilité réduite au lieu de 3 requis par tranche de 50 emplacements ; que le volume de raccord n'est pas amélioré ;

Considérant que, à ce jour, le solde de superficies de bureaux et d'activités de service de production biens immatériels admissibles de la maille n°MOL-04 est positif (16.118 m²) et permet donc la création de la surface de planchers demandée.

Avis favorable à condition de :

Confirmer les superficies des commerces et des bureaux suivant les plans modificatifs ;

- supprimer les terrasses arrière situées dans la travée K ainsi que les balcons arrière situés dans la travée aux étages 1 à 3 et en façade avant situés afin d'éviter de nouvelles rehausses de mitoyen et de limiter l'impact sur la parcelle voisine ;

- augmenter les surfaces plantées en pleine terre en zone de recul en supprimant la circulation parallèle à la façade et en réduisant les accès au bâtiment au strict minimum ;

- respecter strictement le RRU, titre IV pour assurer aux personnes à mobilité réduite l'accessibilité au bâtiment par des accès, conformes au règlement, au niveau du rez-de-chaussée et à tous les noyaux de circulation verticale depuis le niveau du parking ; ajouter 1 place de parking (largeur minimum de 3.30 m libre de tout obstacle) ;

- prévoir l'installation d'une citerne d'eaux de pluie ;

- respecter le code civil pour les terrasses arrière situées dans la travée A 4^{ème} étage avant et arrière sans rehausse du mur mitoyen et de limiter leur impact sur la parcelle voisine ;

Les dérogations maintenues au titre I art.4, 5, et 6 du RRU sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

Des plans modificatifs seront approuvés par le collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis.

Référence du dossier : 12/afd/149426

(1) 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 ;

ARRÊTÉ :

Art. 1.- Le permis est délivré à ODERBRECHT nv

pour les motifs suivants ⁽²⁾ :

Les plans introduits en date du 24.9.2003 répondant aux remarques reprises ci-dessus

Art. 2.- Le titulaire du permis devra :

⁽¹⁾ respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué;

⁽¹⁾ ~~respecter les conditions suivantes imposées par le Collège des Bourgmestre et Echevins :~~

⁽³⁾

respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté.

⁽⁴⁾ ~~respecter les conditions reprises dans l'avis ci-joint en date du 23.6.2003 du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale - réf. C.2003.0523/1/APM/dm~~

Art. 3.- (A n'utiliser que dans les cas définis à l'article 88 de l'ordonnance du 29 août 1991).

~~Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au delà du~~

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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 LE COLLÈGE,

Par ordonnance,
Secrétaire communal,

Jacques DE WINNE

Pour le Bourgmestre,
l'Echevine de l'Urbanisme déléguée,

Myriam HILGERS

Notification au fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le

PAR LE COLLÈGE,

Par ordonnance
Secrétaire communal,

Jacques DE WINNE

Pour le Bourgmestre,
l'Echevine de l'Urbanisme déléguée,

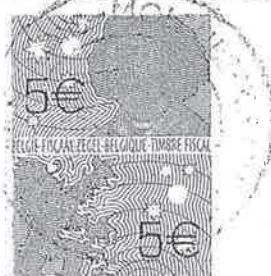
Myriam HILGERS

diffuser la (les) mention(s) inutile(s)

Outre les motifs en relation avec le bon aménagement, le Collège des Bourgmestre et Echevins vise, le cas échéant, la conformité du projet avec les plans ou les projets de plan en vigueur et explicite sa décision au regard des observations et réclamations antérieures.

Ajouter, s'il y a lieu, les prescriptions imposées par les règlements régionaux et communaux d'urbanisme

Ajouter, s'il y a lieu, les prescriptions imposées par le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale



Annexe 1 au permis d'urbanisme

Indications particulières à respecter pour la mise en œuvre du permis

Dispositions légales et réglementaires

Intervention du fonctionnaire délégué

Article 116, § 1^{er}, alinéa 3 de l'ordonnance du 29 août 1991.

Si l'avis du fonctionnaire délégué est notifié au collège des bourgmestre et échevins endéans le délai de quarante-cinq jours prévu à l'alinéa 1^{er}, le collège ne peut délivrer le permis que de l'avis conforme et exprès du fonctionnaire délégué.

Suspension et annulation

Article 124 de l'ordonnance du 29 août 1991.

Dans le cas visé à l'article 116, § 1^{er}, alinéa 3, le fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière et son avis respecté.

Dans le cas visé à l'article 116, § 1^{er}, alinéa 4, le fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière.

Dans la négative, il suspend la décision du collège des bourgmestre et échevins et le notifie à celui-ci, au demandeur qu'au Collège d'urbanisme, dans les vingt jours qui suivent la réception du permis.

Article 126 de l'ordonnance du 29 août 1991.

Dans les soixante jours de la notification de la suspension visée aux articles 124 et 125, 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. Lorsqu'une partie demande à être entendue, l'autre partie et le fonctionnaire délégué sont invités à comparaître. 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.

Péremption et prorogation

Article 87 de l'ordonnance du 29 août 1991.

§ 1^{er} 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 84, § 1^{er}, 1°, 2° et 4°, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du projet ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en œuvre les charges imposées en application de l'article 86.

La péremption du permis s'opère de plein droit.

Toutefois, à la demande du bénéficiaire, le permis peut être prorogé pour une période d'un an. La demande de prorogation doit intervenir deux mois au moins avant l'écoulement du délai de deux ans visé à l'alinéa 1^{er} à peine de forclusion.

La prorogation 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 151, la prorogation est accordée par le fonctionnaire délégué.

A défaut de décision des autorités visées aux quatrième et cinquième alinéas au terme du délai de deux ans, la prorogation est réputée accordée.

La décision de refus de prorogation du permis ne peut faire l'objet des recours visés aux articles 129, 133, 144 et 148.

L'interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne également la péremption du permis.

5
2. En cas de projet mixte au sens de l'article 108, § 2, le permis d'urbanisme est suspendu tant qu'un permis d'environnement définitif n'a pas été obtenu.

Une décision définitive de refus relative à la demande de permis d'environnement emporte caducité de plein droit du permis d'urbanisme.

Pour l'application de la présente ordonnance, une décision est définitive lorsque tous les recours administratifs ouverts contre cette décision par la présente ordonnance ou par l'ordonnance relative aux permis d'environnement, ou les délais pour les intenter sont épuisés.

Le délai de péremption visé au § 1^{er} ne commence à courir qu'à partir de la délivrance du permis d'environnement au titulaire du permis d'urbanisme.

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.

Une 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.

Exécution du permis

Article 120 de l'ordonnance du 29 août 1991.

Un permis délivré en application des articles 116 et 118 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^{er} prend cours à compter de la date de la levée de la suspension visée à l'article 87, § 2. Le permis reproduit le texte de l'alinéa premier.

Publicité

Article 121 de l'ordonnance du 29 août 1991.

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 paratitres de l'acte ou des actes et tout au long de l'accomplissement de ceux-ci.

Pendant 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 87, § 2, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

Recours au Collège d'urbanisme

Article 129 de l'ordonnance du 29 août 1991.

Le demandeur peut, dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins ou de la décision de refus du fonctionnaire délégué visé à l'article 128, introduire un recours contre cette décision auprès du Collège d'urbanisme.

Il peut également introduire un recours en cas d'absence de décision, dans les trente jours de l'expiration du délai visé à l'article 128, deuxième alinéa.

Le recours est adressé par le Collège d'urbanisme à la commune et au fonctionnaire délégué, dans les cinq jours de sa réception.

La commune transmet au Collège d'urbanisme une copie du dossier dans les dix jours de la réception de la copie du recours.

Article 130 de l'ordonnance du 29 août 1991.

Le demandeur ou son conseil, le collège des bourgmestre et échevins ou son délégué, ainsi que le fonctionnaire sont, à leur demande, entendus par le Collège d'urbanisme.

Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont invitées à comparaître.

Article 131 de l'ordonnance du 29 août 1991.

La décision du Collège d'urbanisme est notifiée au demandeur, au collège des bourgmestre et échevins et au fonctionnaire délégué dans les soixante jours de la date du dépôt à la poste de l'envoi recommandé contenant le recours. Lorsque les parties sont entendues, le délai est prolongé de quinze jours.

Lorsque l'instruction du dossier nécessite que la demande soit soumise aux mesures particulières de publicité et/ou à la commission de concertation, le délai prévu à l'alinéa premier est augmenté de trente jours.

Article 132 de l'ordonnance du 29 août 1991.

Le Collège d'urbanisme peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder l'aménagement des lieux ou refuser le permis.

Les dérogations ne peuvent être consenties que conformément à l'article 118, § 2. Les décisions du Collège d'urbanisme sont motivées.



Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente
de la Région de Bruxelles-Capitale



Administration Communale de
Berchem-Sainte-Agathe
Service Urbanisme
Avenue du Roi Albert, 33

1082

BRUXELLES

Bruxelles, 23/06/2003

Vos réf. : AB 5773 – UE P261/03/SDT

Nos réf. : C.2003.0523/1/APM/dm
A rappeler s.v.pl.

Personne à contacter: M. LACANTE

Adresse: Avenue de la Basilique
➤ Rue Van Zande
1082 Berchem-Ste-Agathe

Madame, Monsieur,

Concerne : Construction d'un immeuble à appartements à 1082 Berchem-Ste-Agathe
Avenue de la Basilique angle Rue Van Zande.

Composition du dossier:

Maître de l'ouvrage :	ODEBRECHT N.V. Heide, 7 1780 Wemmel
Architecte :	Atelier d'Architectes – Urbanistes Architecte Marc Poels Avenue F.B Verboven, 27 1160 Bruxelles
Documents :	- 10 plans (dd 10/03/2003) cachetés par le S.I au 19/03/2003 - 1 plan modifié (dd 04/04/2003) BAS 02517 Pu 04 (modification cage d'escalier) - lettre avec descriptif dd 04/04/03 concernant - distance par rapport à la voirie côté Av. de la Basilique - escalier 3 - locaux dans les caves.

Descriptif

Il s'agit d'un bâtiment avec 5 étages à appartements avec un rez-de-chaussée commercial et un parking sous-sol.
Les étages sont desservis par 5 escaliers.
Au total il y a 50 appartements.

Réglementation

L'A.R. du 07/07/1994 fixant les normes de base en matière de prévention et l'explosion, auxquelles doit répondre les nouveaux bâtiments et l'A.R. du 19/12/1997 avec les modifications.

Avis du Service d'Incendie

Il résulte de l'étude des plans, effectuée à votre demande et tenant compte du plan modifié et de la lettre explicative dd 04/04/2003, que le Service d'Incendie confirme qu'il n'y a plus de remarque.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

Pour l'Officier Chef de Service,
Le Commandant en second.

Ing. C. DE SNEYDER

L'Officier Directeur
des interventions,

Mr M. LACANTE

Toute correspondance doit être adressée à l'Officier Chef de Service.

Enregistré huit rôle(s) sans renvoi

au 2ème bureau de l'Enregistrement d'Ixelles

le vingt-deux janvier 2004

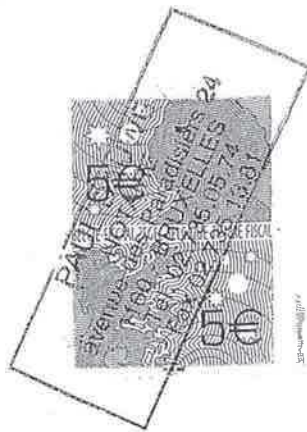
vol. 618 fol. 46 case

Reçu vingt-cinq EUROS (25 (EUR))

L'INSPECTEUR-PRINCIPAL A I

M. C. LACANTE

Odebrecht n.v.
Heide 7
1780 Wemmel
Tel: 02/460.33.00
Fax: 02/460.75.47



FONTAINE DE LA BASILIQUE

CAHIER DES CHARGES POUR DES APPARTEMENTS

(03-11-2003)

Architecte du projet
Atelier A3
G. Fraiture, J. Lejeune, M. Poels
Avenue F.B. Verboven, 27
1160 Bruxelles

Bureau études
Groupe SOLID - Engineering sprl.
Avenue de l'Optimisme, 99
1140 Bruxelles

1. GENERALITES

1.1. DESCRIPTION D'ENSEMBLE

La résidence « Fontaine de la Basilique » est un immeuble résidentiel, situé à 500 m de la basilique de Koekelberg à proximité de crèches, d'écoles primaires et secondaires ainsi que d'un centre sportif et de magasins, sans oublier l'accessibilité aisée au centre de Bruxelles et au ring.

Les appartements de A à F sont dotés de 3 entrées dans l'avenue de la Basilique tandis que les appartements de G à F ont deux entrées dans la rue Auguste Van Zande. La rampe d'accès aux garages est réalisée dans cette même rue.

Le bâtiment est doté de 5 ascenseurs.

A l'arrière de l'immeuble, le jardin de la copropriété a une superficie de +/- 400 m². Tout à l'arrière se trouve, dans un environnement immédiat, le parc communal qui forme un magnifique écran de verdure.

Devant l'immeuble, du côté de l'avenue de la Basilique, un petit jardin est aménagé et muni de chemins d'entrée établis suivant les plans de l'architecte.

1.2. DESCRIPTION "FONTAINE DE LA BASILIQUE"

Immeuble résidentiel comprenant 50 appartements et 4 surfaces pour activité commerciale ou bureau, répartis comme suit :

SOUS-SOL :
50 places de parking
44 caves - chaque appartement 2 ou 3 chambres est doté d'une cave
1 local poubelles
1 local vélos

REZ-DE-CHAUSSEE :
1 surface commerciale de 63 m²
3 surfaces bureaux de 52 à 120 m²
2 appart. 3 chambres de 106 à 122 m² + terrasse + jardin
3 appart. 2 chambres de 87 à 104 m² + terrasse + jardin
1 appartement 1 chambre de 81 m² + terrasse. + jardin

1er ETAGE :
5 appartements 3 chambres de 114 à 121 m² + terrasse
5 appartements 2 chambres de 96 à 100 m² + terrasse
1 appartement 1 chambre de 64 m² + balcon

2ème ETAGE :
5 appartements 3 chambres de 114 à 121 m² + terrasse
5 appartements 2 chambres de 96 à 100 m² + terrasse
1 appartement 1 chambre de 64 m² + balcon

3ème ETAGE :
5 appartements 3 chambres de 114 à 121 m² + terrasse
5 appartements 2 chambres de 96 à 100 m² + terrasse
1 appartement 1 chambre de 64 m² + balcon

4ème ETAGE :
4 appartements 3 chambres de 115 à 134 m² + terrasse
3 appartements 2 chambres de 96 à 123 m² + terrasse
1 appartement 1 chambre de 64 m² + balcon

5ème ETAGE :
2 penthouses 2 chambres de 111 et 124 m² + terrasse
1 penthouse 3 chambre de 132 m² + terrasse

TERRASSES ARRIERES ORIENTEES SUD

1.3. PRIX

Nos prix comprennent les frais de raccordement à l'eau, au gaz, à l'électricité et aux égouts, les taxes de bâtisse et de voirie, ainsi que les honoraires de l'Architecte et de l'Ingénieur-Conseil.

Ne sont pas compris : les frais de passation de l'acte de vente, les droits d'enregistrement sur la quotité de terrain relative à l'appartement et au(x) garage(s), la TVA sur les constructions, ainsi que les frais pour l'établissement de l'acte de base et les frais d'abonnements, locations et contrats à la distribution de l'eau de ville, du gaz, de l'électricité, de la télédistribution et du téléphone.

1.4. PAIEMENT

Par tranches successives suivant l'avancement des travaux et à définir de commun accord lors de la signature de la convention de vente.

1.5. MODIFICATIONS

Des modifications peuvent être apportées, avec l'accord du constructeur, et moyennant écrit préalable, dans l'achèvement des parties privatives, pour autant que l'esprit esthétique et constructif de l'ensemble soit respecté.

1.6. RESPONSABILITES ET GARANTIES

La garantie décennale du constructeur prend cours à partir de la réception provisoire de chaque appartement pour les parties privatives et à dater de la réception provisoire des parties communes pour les choses communes.

La durée de garantie pour vices cachés, octroyée par le constructeur, est de dix ans sur les travaux de stabilité, toiture, égouts et vitrage, et d'un an sur les travaux de plafonnage, plomberie, chauffage, électricité et carrelage. La garantie couvre le remplacement des matériaux défectueux, main-d'oeuvre comprise; aucune autre forme de dédommagement n'est prévue.

2. DESCRIPTION GENERALE DES TRAVAUX DE GROS-OEUVRE

2.1. SOLS - FONDATIONS - STABILITE

La mesure de la résistance du sol est confiée à une firme spécialisée. Le type de fondation nécessaire à la parfaite stabilité des bâtiments est déterminé par l'Ingénieur-Conseil, Groupe SOLID, à la suite de l'analyse des essais de sol.

Les dalles entre niveaux sont réalisées en béton armé coulé sur pré-dalles en coffrage perdu. Certains éléments de structure du bâtiment - semelles, colonnes, poutres - sont réalisés en béton armé coulé sur place.

Tous les travaux en béton armé sont réalisés conformément aux plans établis par l'Ingénieur-Conseil.

2.2. MACONNERIES - CLOISONS - CONDUITS DE CHEMINEE - VENTILATION

Les maçonneries portantes en sous-sol et en élévation sont réalisées en blocs de terre cuite, en blocs de béton ou en voiles de béton.

Toutes les mesures nécessaires à la parfaite étanchéité des travaux de maçonnerie sont d'application.

Les murs de façades sont composés d'un mur portant, d'un vide comportant une isolation par panneaux rigides en mousse de polyuréthane ou de polystyrène extrudé d'une épaisseur de 40 mm et d'une brique de façade extérieure reliée à la maçonnerie portante par crochets galvanisés.

Les cloisons intérieures sont réalisées en blocs de plâtre massifs d'une épaisseur de 10 cm.

Les murs de séparation entre les appartements d'un même niveau sont constitués d'un double mur en maçonnerie avec interposition d'un panneau d'isolation phonique d'une épaisseur de 30 mm, en laine de roche type ROCKWOOL 501 ou similaire (cfr. § 3.10.).

Les conduits des chaudières sont de type concentrique, permettant l'entrée d'air frais extérieur et l'évacuation des gaz brûlés sans prélèvement d'air dans le local de chaufferie.

La ventilation des locaux sanitaires et cuisines est du type mécanique contrôlée avec groupes extracteurs électriques placés en toiture, sauf pour le penthouse où certaines ventilations sont du type statique.

2.3. FACADES

Les maçonneries de parement sont laissées au choix de l'architecte.

Les plinthes en façade avant et autres éléments précisés aux plans de façade sont réalisés en pierre bleue adoucie.

Les linteaux en béton coulé des baies des locaux habitables sont pourvus, d'un matériau isolant d'une épaisseur de +/- 2 cm, afin d'éviter les ponts thermiques.

2.4. TERRASSES - TOITURE

2.4.1 Etanchéité et Isolation des terrasses et toitures plates:

Les terrasses en porte-à-faux sont réalisées au moyen d'éléments préfabriqués en béton architectonique à base de granulats de quartz, dont la face supérieure constitue l'aire de marche.

Les terrasses en toiture et les terrasses des penthouses sont composées comme suit, sur la dalle en béton armé, de bas en haut:

- le béton de pente
- le pare-vapeur
- l'isolation thermique en polyuréthane épaisseur 10 cm
- l'étanchéité en deux couches de membrane bitumeuse armée polyester ou solution type pyrotherm.

L'étanchéité de la dalle des sous-sols, réalisée comme suit, sur la dalle de béton armé:

- le béton de pente ou le lissage de la dalle en pente
- le vernis d'adhérence
- l'étanchéité en deux couches de membrane bitumeuse armée polyester
- la protection mécanique par plaques rigides en PVC ou chape rapportée
- le drainage par une natte drainante ou par un lit de graviers
- le film en non tissé de polyester
- la couche de terre arable

2.4.2. Parties de Toitures à Versants

Revêtement en tuiles plates; isolation des versants par matelas de laine de roche d'une épaisseur de 10 cm ou similaire.

Structure de charpente traditionnelle en sapin de pays imprégné.

2.5. EGOUTS

Tuyaux et accessoires en PVC, avec sterfputs et chambres de visite, réseau et sections suivant indications aux plans. Réseau suspendu en HDPE.

3. DESCRIPTION GENERALE DES TRAVAUX DE PARACHEVEMENT

3.1. MENUISERIES EXTERIEURES

Les menuiseries extérieures sont exécutées en aluminium, les châssis sont de type à coupure thermique, laqués ton blanc pour la face intérieure et un ton au choix de l'architecte pour la face estérieure.

Le sens d'ouverture est conforme aux plans. Le rejointoyage, entre les menuiseries extérieures et les maçonneries, est réalisé au moyen d'un joint au silicone.

Les garde-corps des terrasses sont réalisés en aluminium ou en métal laqué, selon plans.

Les portes d'entrée de l'immeuble sont réalisées en glace claire d'une épaisseur de 10 mm, de type "SECURIT".

La porte d'accès aux garages est à commande électrique de type sectionnelle se composant d'une ossature métallique recouverte de panneaux rainurés. La porte est commandée à distance par un émetteur portatif et par un bouton poussoir à l'intérieur. Fermeture automatique de la porte. Double vitrage isolant pour tous les châssis et portes extérieures des parties privatives.

Châssis de toiture : voir § 2.4.2.

3.2. INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE ET DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE

Chaudière individuelle au gaz du type "étanche" (dont le cycle de combustion est fermé vis-à-vis du local dans lequel est placée la chaudière), à circulation forcée en acier et à haut rendement, de marque VIESMAN, ARISTON, ACV, ou similaire.

Les corps de chauffe sont des radiateurs muraux, munis de vannes thermostatiques, pré-peints de ton blanc et de marque RADSON (modèle Integra) ou similaire.

Dans la salle de bain principale est prévu un radiateur sèche-serviettes de marque ACOVA (modèle CALA) ou similaire.

Des radiateurs décoratifs peuvent être prévus en variante, moyennant supplément.

Le thermostat "jour et nuit" programmable de type "THEBEN" ou similaire est placé dans le living.

Les tuyauteries sont de type "monotube" en cuivre type "WICU" recouvert de PVC ou polyéthylène réticulé. Les températures intérieures garanties, par une température extérieure de -10°, sont de :

- 22° dans le living et la salle à manger;
- 24° dans les salles de bains et/ou salles de douche;
- 20° dans les chambres et le bureau;
- 18° dans la cuisine.

La production d'eau chaude sanitaire et cuisine est assurée par un boiler de +/- 120 L, couplé à la chaudière avec une régulation indépendante du système de chauffe.

3.3. INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Il est prévu un compteur électrique par appartement, et au moins trois compteurs pour les "communs" de l'immeuble. L'installation électrique de la cave et du garage fermé est raccordée sur le compteur de l'appartement auquel elle se rapporte. L'installation électrique des emplacements est reliée aux compteurs des communs.

L'installation est strictement conforme à la dernière édition du règlement technique auquel doivent satisfaire les installations au moment de la mise en chantier.

Les interrupteurs (type à plaquettes) et les prises sont prévus en matière synthétique thermoplastique blanc type NIKO ou similaire avec voyant lumineux pour les interrupteurs sur minuterie des parties communes. Chaque appartement comprenant un tableau de fusibles individuel à fusibles automatiques. Toutes les prises de courant sont reliées à la terre. Les prises pour lave-vaisselle, machine à laver, frigo, taque, four, boiler sont installées en ligne directe. Toute l'installation est largement équilibrée.

Les réseaux de gaines pour le raccordement au téléphone, radio et télévision, sont prévus dans chaque appartement. Les frais de raccordement sont à charge du client.

Dans chaque appartement est prévue une installation de parlophone, équipée d'un ouvre-porte électrique et d'une vidéo, raccordée au hall d'entrée de l'immeuble.

Selon les plans, il est prévu :

PL = point lumineux

I = interrupteur

P = prise

APPARTEMENT

Hall d'entrée

1 PL 2 I

1 P

1 parlophone (+ sonnerie + vidéophonie)

Salle à manger et living

2 PL 4 I

4 P

1 tubage pour Belgacom en attente

1 tubage pour Télédistribution en attente

1 tubage pour thermostat en attente

Cuisine

1 PL 2 I

1 alimentation pour éclairage du plan de travail

4 P ménagères

1 P frigo

1 P lave-vaisselle

1 P hotte

1 alimentation pour taque

1 alimentation pour four

W.C.

1 PL 1 I

Salle de bain et/ou salle de douche

2 PL 1 I

2 P

Hall de nuit

2 PL

Chambre principale

1 PL 2 I

3 P

1 tubage pour Belgacom en attente

1 tubage pour Télédistribution en attente

Dressing

1 PL 2 I

Chambres 2, 3 (ou bureau)

1 PL 2 I

3 P

Chaufferie et/ou buanderie

1 P pour machine à laver

1 P pour machine à essorer

1 alimentation pour chaudière au gaz

1 PL 1 I

Terrasse penthouse

1 PL

1 P hermétique

Cave

1 PL 1 I

1 P

COMMUNS

Extérieur

Applique(s) murale(s) placée(s) fonctionnant sur horloge
Plafonnier au-dessus de la porte d'accès au parking
selon le plan de l'architecte

Hall d'entrée

1 ensemble sonnerie parlophone et vidéophonie
1 commande d'ouverture de la coupole anti-fumée, suivant prescriptions des pompiers
1 alimentation pour la gâche électrique de chaque porte d'entrée de l'immeuble
le reste selon plan de l'architecte

Sas d'entrée

2 PL fonctionnant sur minuterie ou détecteur de mouvement

Cage d'escalier

1 PL par palier (boutons poussoirs placés sur chaque palier fonctionnant sur minuterie ou détecteur de mouvement)

Machinerie d'ascenseur

1 alimentation ascenseur
1 PL 1 I
1 P

Zone de manoeuvre au sous-sol

Selon plan de l'architecte

Local poubelles

1 PL 1 I relié à la minuterie de la zone de dégagement des caves
1 alimentation pour ventilation forcée

Escaliers vers sous-sol

Selon plan de l'architecte

Couloir accès aux caves et sas

Selon plan de l'architecte

Local compteurs

1 PL 1 I

3.4. INSTALLATION SANITAIRE

L'installation complète est strictement conforme aux dernières réglementations en vigueur lors de la mise en chantier. Prises d'eau par robinet double service chromé prévues : dans la zone de manoeuvre du parking.

Décharges des eaux usées et chutes des WC prévues en polyéthylène HDPE (GEBERIT).
Arrivées et décharges pour les machines à laver prévues selon plan.

Il est prévu la fourniture d'appareils sanitaires pour un budget suivants (hors TVA):

- appartement 1 ou 2 chambres et 1 SDB	:	2.200 Eur
- appartement 2 chambres et 2 SDB	:	2.500 Eur
- appartement 3 chambres et 2/3 SDB	:	3.000 Eur

Les miroirs, porte-rouleaux, porte-savon, porte-essuies et accessoires divers sont inclus dans les budgets indiqués. Tous les sanitaires sont exclusivement achetés auprès d'un fournisseur désigné par le constructeur à savoir FACQ.

Le prix de pose des appareils sanitaires figurant aux plans est prévu dans le prix d'achat de l'appartement. En cas de remplacement des appareils standards sur pied par des appareils suspendus, un supplément de 350 Eur/HTVA/par appareil est demandé pour la pose de ces appareils suspendus. Par contre, en cas d'ajout d'éléments non stipulés sur le plan d'achat, un supplément sera demandé pour la pose et les tuyauteries.

Remarque : le constructeur impose le placement de séchoirs à condensation.

3.5. ASCENSEURS

Les 5 ascenseurs prévus pour 6 personnes desservent tous les niveaux habitables et le sous-sol de l'immeuble. Les ascenseurs à portes télescopiques, à peindre, sont de marque SCHINDLER, THYSSEN, KONE, OTIS ou similaire.

Une télé-alarme est prévue dans chaque cabine.

3.6. PLAFONNAGE - ENDUITS - CHAPE

Plafonnage, réalisé avec un enduit à base de chaux grasse hydratée, préparée industriellement, prévu pour les murs avec arêtes d'angle en galvanisé pour tous les angles exposés.

Enduit pelliculaire spécial pour les plafonds en béton lisse ou enduit traditionnel.

Une chape de type flottante, d'une épaisseur totale de ± 8 cm, est exécutée dans tous les locaux habitables non carrelés.

Isolations des chapes (cf. § 3.9.1.)

Revêtement des sols des garages en béton poli ; caves et escaliers vers sous-sol, par chape de type industriel à base de quartz,.

3.7. CARRELAGES ET REVETEMENTS DES TERRASSES

Sols

Un carrelage d'une valeur de 24 EUR/m² (hors TVA et hors pose) est posé dans le hall, le living, les salles de bain et salles de douche, le WC de nuit, la cuisine, la chaufferie et/ou buanderie.

Une plinthe assortie est prévue pour les locaux où les murs ne sont pas carrelés (WC, cuisine, buanderie, chaufferie, hall d'entrée et living...).

Un budget de 18 EUR/m² (hors TVA et hors pose) pour du quick step est prévu dans les chambres.

Murs

Carrelage d'une valeur de 20 EUR/m² (hors TVA et hors pose). Pour les murs des salles de bain et salles de douche, carrelage sur une hauteur de ± 2 m.

Pour l'entre-méubles de la cuisine, il est prévu un carrelage d'une valeur de 30 EUR/m² (hors TVA et hors pose).

Terrasses

Les terrasses des appartements du rez-de-chaussée et des penthouses sont revêtues, au choix du promoteur :

- soit de dalles en silex lavé 40 x 40 cm ou 50 x 50 cm, posées sur plots ou sur stabilisé
- soit de dalles de type MARLUX ou similaire 40 x 40 cm posées sur plots ou sur sable stabilisé

Concernant les terrasses des penthouses, un plancher de Bangkirai peut être envisagé à charge de l'Acquéreur.

3.8. ACOUSTIQUE

Afin d'assurer dans les appartements un confort acoustique, les mesures suivantes sont appliquées :

- 1°) A tous les étages, après enrobage des tuyaux et tubage au mortier, exécution de chapes flottantes d'une épaisseur de ± 80 mm, sur une couche de SONOPAN (couche de caoutchouc liée à la résine et au silicate de magnésium, et mélangée à une émulsion bitumineuse stable) ou similaire d'une épaisseur de 2 cm.
- 2°) Pose, entre les murs doubles séparant 2 appartements, de panneaux de laine de roche d'une épaisseur de min. 30 mm et d'une densité de 50 kg/m³.

3.9. MARBRERIE

Les tablettes de fenêtres sont en marbre poli (Travertin ou autre) d'une épaisseur de 2 cm.

3.10. REVETEMENT SOL DES PARTIES COMMUNES

Un carrelage est prévu pour les paliers, ainsi que pour les escaliers (sauf vers sous-sol) et les halls d'entrée; pose de plinthes assorties.

Un cadre paillason est placé dans le premier hall des 5 entrées de l'immeuble.

3.11. MENUISERIES INTERIEURES

Les portes intérieures sont du type à peindre, y compris les ébrasements et chambranles. Les béquilles de portes sont en laiton ou aluminium chromé avec rosaces et charnières assorties. Il est possible de changer, moyennant supplément, les portes standards et/ou les béquilles en consultant un de nos fournisseurs.

Un placard dans le vestiaire est prévu.

Les cache-rails et cache-tuyaux sont réalisés en panneaux d'aggloméré ou MDF destinés à être peints.

Les portes d'entrée des appartements sont munies d'une serrure de sécurité à trois points de fermeture, béquille de sécurité et judas et sont de type coupe-feu rf ½ h.

3.12. CUISINE EQUIPEE

La cuisine est équipée et meublée au choix de l'acquéreur, sur la base d'un budget de:

- 6.000 EUR (hors TVA) pour les penthouses
- 4.960 EUR (hors TVA) pour un appartement 3 chambres
- 3.750 EUR (hors TVA) pour un appartement 2 chambres
- 3.100 EUR (hors TVA) pour un appartement 1 chambre

Les appareils, l'évier et la robinetterie font partie du budget alloué.

Les cuisinistes seront exclusivement ceux proposés par le promoteur.
L'implantation et l'ameublement sont à convenir avec le fournisseur.

3.13 COMMUNS

Les murs du hall d'entrée principal et du second hall, sont parachevés selon le plan de l'architecte.

Les murs de la cage d'escalier et des paliers sont peints du sous-sol (seulement sas ascenseurs) jusqu'au 5^e étage selon le choix de l'architecte.

3.14 JARDINS ET ABORDS

Le jardin sera aménagé en zones de plantations et de pelouses selon le plan de l'architecte.

The bottom of the page contains several handwritten signatures and initials. On the left, there are two vertical signatures. In the center, there is a large, stylized signature that appears to be 'M. C. M. M.'. To the right of this, there is another large, stylized signature that looks like 'M. W.'. At the bottom center, there is a signature that appears to be 'C. W.'.

enregistré huit rôle(s) sans renvois.

au 2ème bureau de l'Enregistrement d'Ixelles

le vingt-deux janvier 2004

vol. 072 fol. 46 case 8

Reçu vingt-une euros (25 EUR)

L'INSPECTEUR-PRINCIPAL A I


M.-C. POTH

INDEX GÉNÉRAL

TITRES	Pages
<u>I. EXPOSÉ PREALABLE</u>	1
<u>II. STATUTS DE L'IMMEUBLE</u>	4
<u>A. Acte de base</u>	
1. <u>MISE SOUS LE RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ ET DE L'INDIVISION FORCÉE</u>	
2. <u>PLANS ET DOCUMENTS</u>	5
3. <u>DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE</u>	
<u>A. PARTIES PRIVATIVES ET QUOTES-PARTS DANS LES PARTIES COMMUNES</u>	
<u>B. PARTIES COMMUNES</u>	22
<u>C. OBSERVATIONS PARTICULIÈRES</u>	26
4. <u>TABLEAU DE LA RÉPARTITION DES QUOTITÉS</u>	27
5. <u>MODIFICATIONS POUVANT ENTRAÎNER DES CHANGEMENTS À L'ACTE DE BASE</u>	28
a) <u>Modifications par le promoteur</u>	
b) <u>Modifications à la demande d'un propriétaire</u>	30
c) <u>Dans un cas comme dans l'autre,</u>	
6. <u>MANDAT</u>	
7. <u>SERVITUDES CONVENTIONNELLES OU PAR DESTINATION DU PÈRE DE FAMILLE</u>	31
<u>GENERALITES</u>	
<u>SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES REPRISES DE TITRES DE PROPRIÉTÉ ANTERIEURS</u>	
8. <u>URBANISME</u>	33
<u>B. Règlement de copropriété.</u>	34
1. <u>EXPOSÉ GÉNÉRAL</u>	
<u>Article 1 - Définition et portée</u>	35
<u>Article 2 - Définition du règlement d'ordre intérieur</u>	
2. <u>STATUT DE L'IMMEUBLE</u>	
<u>Article 3 - Division de l'immeuble en parties communes et privatives</u>	
<u>Article 4 - Mode de calcul de la quote-part de copropriété</u>	
<u>Article 5 - Situation juridique des parties communes de l'immeuble</u>	36
<u>Article 6 - De la jouissance des parties privatives</u>	
<u>Article 7 - Des limites de la jouissance des parties privatives</u>	
<u>Article 8 - Destination des lieux</u>	37
<u>Article 9 - Transformations</u>	
3. <u>L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES.</u>	38
<u>Article 10 - Dénomination - Siège</u>	
<u>Article 11 - Personnalité juridique - Composition</u>	
<u>Article 12 - Dissolution - Liquidation</u>	39
<u>Article 13 - Patrimoine de l'Association des copropriétaires</u>	
<u>Article 14 - Objet social</u>	

<u>Article 15 - Solidarité divise des copropriétaires</u>	
<u>Article 16 - Actions en justice</u>	40
<u>4. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES</u>	
<u>Article 17 - Pouvoirs</u>	
<u>Article 18 - Composition</u>	
<u>Article 19 - Réunion et mode de convocation</u>	
<u>Article 20 - Ordre du jour</u>	41
<u>Article 21 - Constitution - délibérations - représentation - vote</u>	
<u>Article 22 - Majorités spéciales</u>	42
<u>Article 23 - dépenses spéciales</u>	42
<u>Article 24 - Présidence</u>	
<u>Article 25 - Consignation des décisions de l'assemblée générale</u>	
<u>Article 26 - Actions en Justice</u>	
<u>Article 27 - Opposabilité des décisions de l'assemblée générale</u>	45
<u>5. LE SYNDIC.</u>	
<u>Article 28 - Nomination - Révocation - Démission – Rémunération</u>	46
<u>Article 29 - Mission et responsabilité</u>	47
<u>4. RÉPARTITION DES CHARGES ET RECETTES</u>	
<u>Généralités</u>	
<u>Article 30 - Frais communs</u>	
<u>Article 31 - Consommations individuelles</u>	48
<u>Article 32 - Impôts</u>	
<u>Article 33 - Responsabilité civile</u>	49
<u>Article 34 - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire</u>	
<u>Article 35 - Recettes au profit des parties communes</u>	
<u>Article 36 - Modification de la répartition des charges</u>	
<u>Article 37 - Cession d'un lot</u>	
<u>Travaux et Réparations</u>	50
<u>Article 38 - catégorie des travaux</u>	
<u>Article 39 - accès aux locaux privatifs en cas de travaux</u>	
<u>Assurances</u>	
<u>Article 40 - De la responsabilité en général</u>	51
<u>Article 41 - De la renonciation réciproque au recours en</u> <u>matière de communication d'incendie</u>	
<u>Article 42 – Assurance</u>	52
<u>Article 43 - De la responsabilité civile tiers (Immeuble-Jardin-</u> <u>Ascenseurs) - Bris de glace et dégâts des eaux – Personnel</u>	53
<u>Article 44 - Obligations des copropriétaires en matière d'assurances</u>	
<u>Article 45 - Cas de sinistre</u>	54
<u>Article 46 - De l'utilisation des indemnités</u>	
<u>Article 47 - Des assurances particulières</u>	
<u>Article 48 - Destruction de l'immeuble vétuste. Fin de l'indivision</u>	55
<u>7. DISPOSITIONS GÉNÉRALES</u>	
<u>Article 49</u>	
<u>Article 50</u>	
<u>Article 51</u>	

C. Conditions générales régissant la vente	56
a. <u>Généralités</u>	
b. <u>Propriété et jouissance</u>	
c. <u>Superficie</u>	57
d. <u>Servitudes</u>	
e. <u>Assurances - Contrats</u>	
f. <u>Paiement du prix, des frais et des charges</u>	58
g. <u>Prise d'hypothèque par l'acquéreur</u>	60
h. <u>Cahier des charges – Entrepreneur(s) enregistré(s) – Dossier d'intervention ultérieure</u>	61
i. <u>Début des travaux et délais d'exécution</u>	62
j. <u>Retard dans le délai d'exécution</u>	63
k. <u>Exécution et modification des travaux privatifs</u>	64
l. <u>Modification des fournitures de parachèvement</u>	65
m. <u>Visites de chantier</u>	
n. <u>Réclamation en cours de chantier</u>	66
o. <u>Arbitrage des réclamations intermédiaires relatives aux parties privatives</u>	
p. <u>Réceptions provisoire et définitive</u>	67
q. <u>Responsabilité du promoteur</u>	73
r. <u>Litiges</u>	
D. Déclarations	74
1. <u>ELECTION DE DOMICILE</u>	
2. <u>DISPENSE D'INSCRIPTION</u>	
3. <u>RÈGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR</u>	
4. <u>FRAIS</u>	
5. <u>DÉCLARATION DU COMPARANT</u>	
Règlement d'ordre intérieur	
<u>Article 1 - Portée – Modifications</u>	1
<u>Section I - Conseil de Gérance - Syndic</u>	
<u>Article 2 - Conseil de gérance</u>	
<u>Article 3 - Nomination du syndic</u>	
<u>Article 4 - Attribution du syndic</u>	2
<u>Article 5 - Mandat du syndic</u>	
<u>Article 6 - Comptabilité</u>	
<u>Section II - Aspects extérieurs</u>	4
<u>Article 7 - Nettoyage</u>	
<u>Article 8 – Jardins</u>	
<u>Article 9 - Entretien et aspect</u>	5
<u>Section III - Ordre Intérieur</u>	
<u>Article 10 - Service des eaux</u>	
<u>Article 11 - Tranquillité</u>	
<u>Article 12 – Destination</u>	7
<u>Article 13 - Location et transmission des obligations</u>	
<u>Article 14.- Publicité</u>	

Article 15.- Interdictions

8

Article 16 - Divers

Section IV - Répartition des frais de chauffage, d'eau et d'électricité

Article 17 - Chauffage

Article 18 - Eau

Article 19 - Electricité

Section V – Ascenseurs

9

Article 20 - Répartition des frais d'ascenseur

Section VI - Différends

Article 21 - Règlement des différends

Article 22 - Opposabilité et diffusion

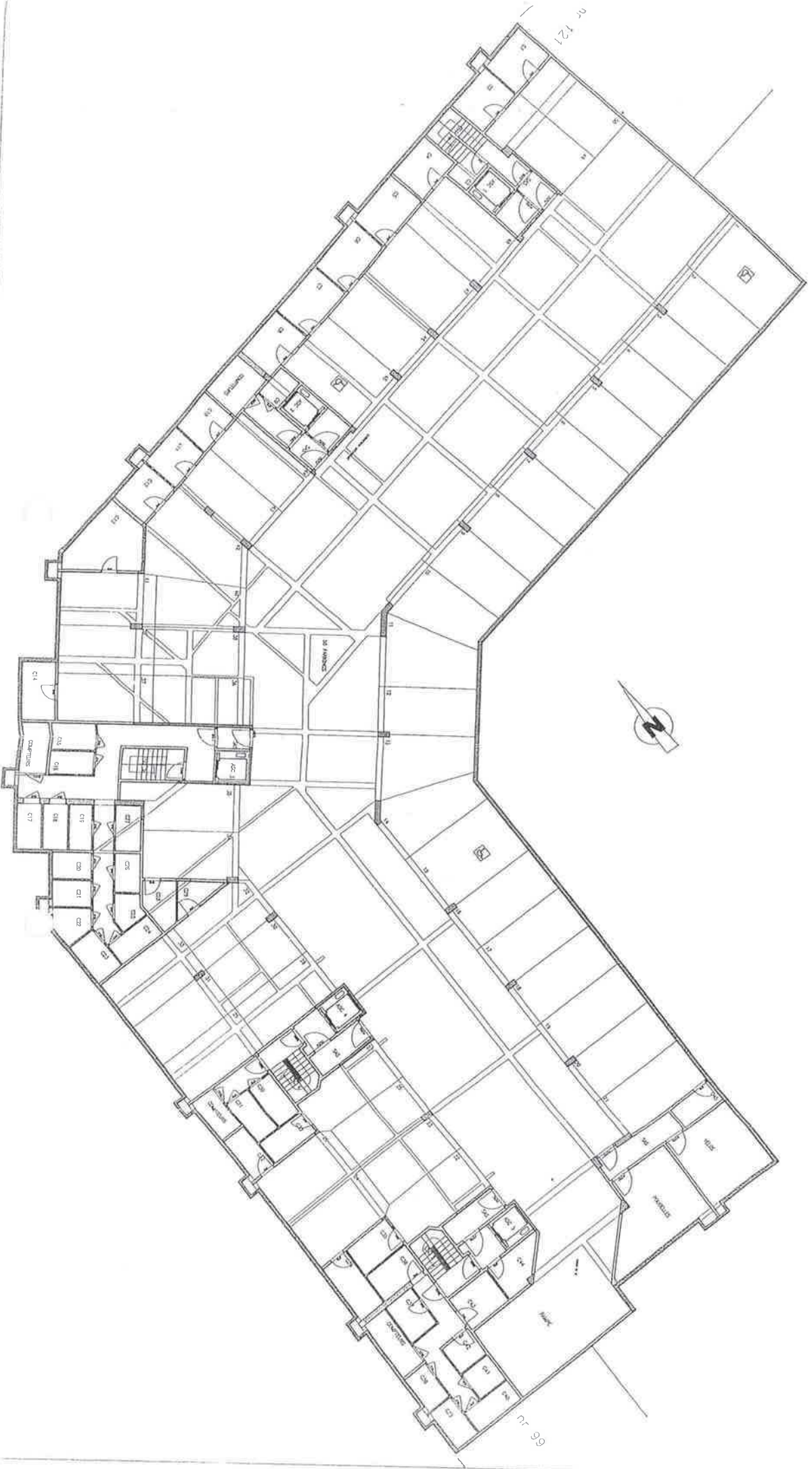
ODEBRECHT n.v.

Heda, 7

1780 WEMMEL

Tél : 02/450.33.00 - Fax : 02/450.75.47

SOUS-SOL
Angle Avenue de la Basilique et rue Van Zande
1082 BRUXELLES



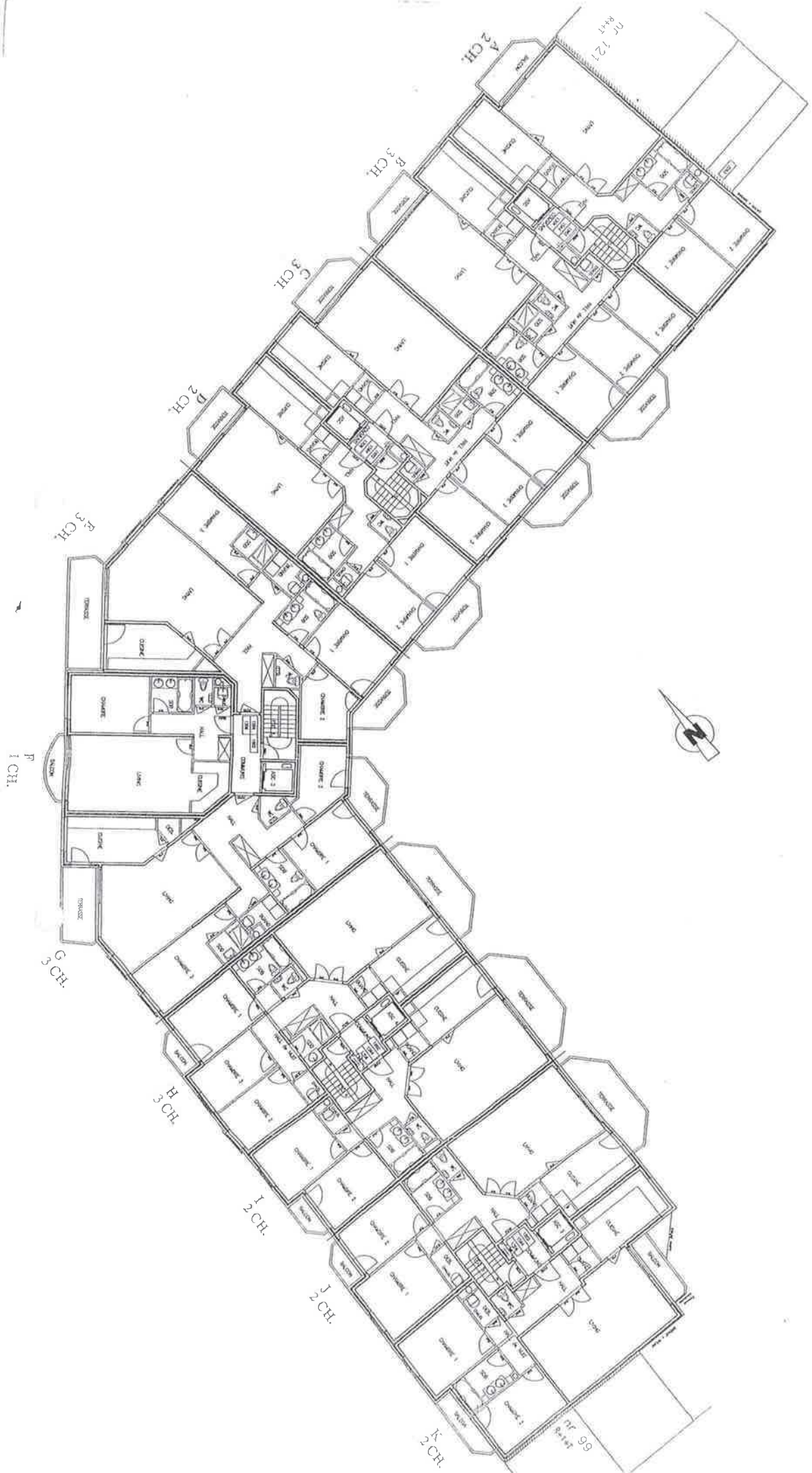
ODEBRECHT n.v.

Heide, 7

1780 WEINEL

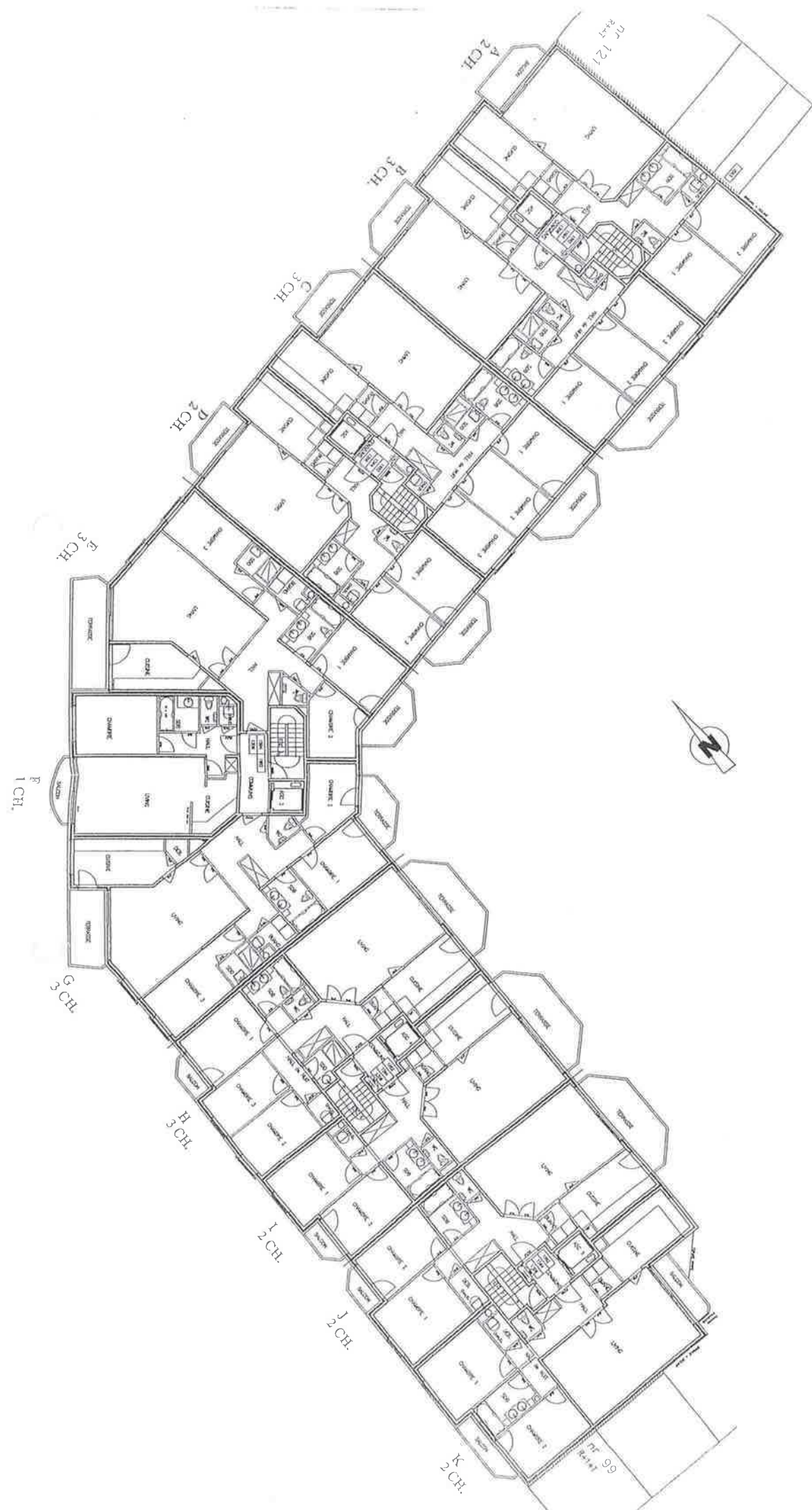
Tel : 02/450.33.00 - Fax : 02/450.75.47

ETAGE TYPE
Angle Avenue de la Basilique et rue Van Zand
1082 BRUXELLES



Heide, 7
1780 WENMEL

ETAGE 3
Angle Avenue de la Basilique et rue Van Zonde
1082 BRUXELLES

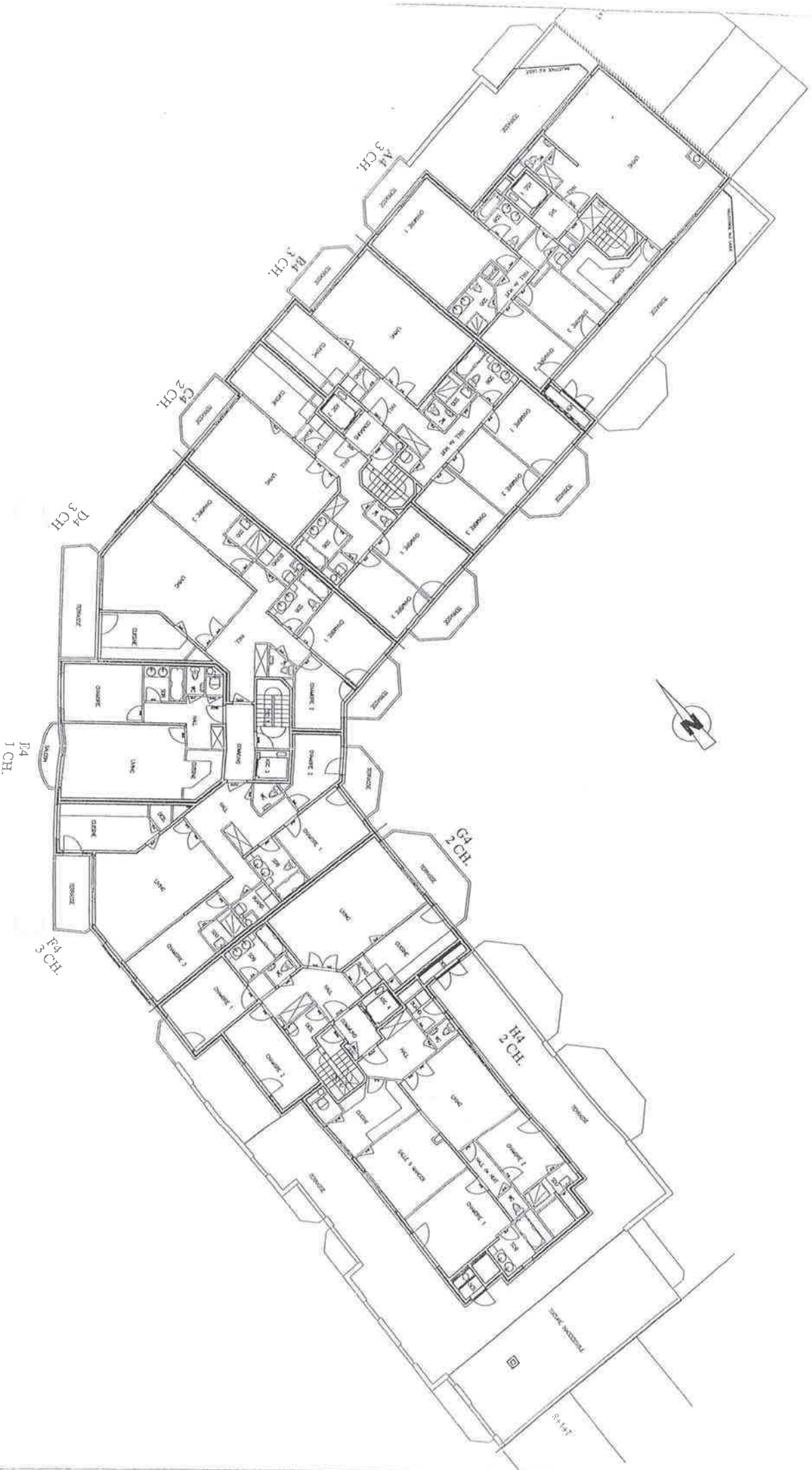


ODEBRECHT n.v.

Heide, 7
1730 WEINDEL

Tel : 02/460.33.00 - Fax : 02/460.75.47

ETAGE 4
Angle Avenue de la Basilique et rue Van Zonde
1082 BRUXELLES

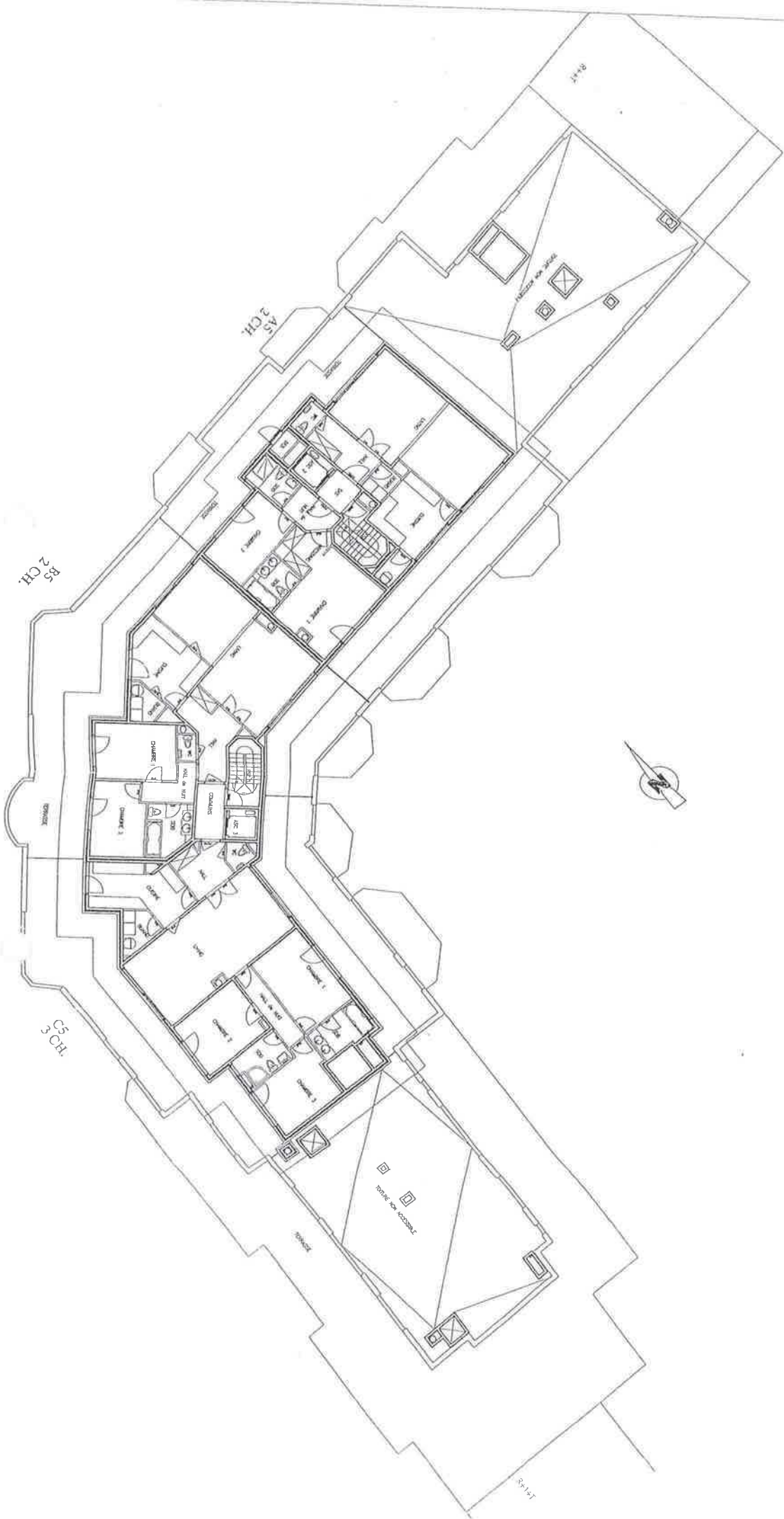


ODEBRECHT n.v.

Heide, 7
1780 WEMMEL

Tel : 02/460.33.00 - Fax : 02/460.75.47

PENTHOUSE
Angle Avenue de la Basilique et rue Van Zande
1082 BRUXELLES



ODEBRECHT n.v.

Heide, 7

1790 WEMMEL

Tel : 02/460.33.00 - Fax : 02/460.75.47

REZ-DE-CHAUSSEE
Angle Avenue de la Basilique et rue Van Zonde
1082 BRUXELLES

