

Dechamps & Levie,
Société de notaires
Eric Levie
Notaire
soc. civ. à forme de s.p.r.l.
RPM numéro 444 817 254
Bd. Lambermont 374
Schaerbeek - 1030 Bruxelles
Tél. : (02) 216.88.33
Fax. : (02) 215.37.54

« RESIDENCE DAVID »
association de copropriétaires
ayant son siège à
1300 Wavre
Avenue Benoît Bohy 40

Statuts

D.2004-156 200/TV/Immobilier/Actes de base/Liegeois résidence David . Rép. 11815

L'an deux mille quatre,
Le dix-neuf mai,
Devant nous, **Eric Levie**, notaire à Schaerbeek, détenteur
de la présente minute, et associé de la société de notaires
Dechamps & Levie établie à Schaerbeek-Bruxelles,

ONT COMPARU :

1. Monsieur **GILSON Pierre Jean Marie Léon Achille**,
pensionné, né à Wavre, le vingt-trois janvier mil neuf cent
vingt-huit, époux de Madame **SCHMAL Marguerite Anne Angèle**, née
à Rosport (Grande Duché du Luxembourg), le vingt août mil neuf
cent vingt-sept, domicilié à Wavre, avenue du Champs des
Monts, 9.

Marié sous le régime de la séparation pure et simple des
biens, aux termes de son contrat de mariage, reçu par Maître
Paul Raucent, alors Notaire à Wavre, le vingt avril mil neuf
cent cinquante, régime non modifié à ce jour, ainsi déclaré.

2. La société anonyme « **LIEGEOIS DEVELOPPEMENTS** »
inscrite au registre des personnes morales sous le numéro
478.975.310, dont le siège social est établi à Ixelles, rue
Defacqz, 52, constituée aux termes d'un acte reçu par Maître
Isabelle Raes, Notaire à Molenbeek-Saint-Jean, le huit
novembre deux mille deux, publié aux annexes du Moniteur belge
sous la date-numéro 20021217-149920 et dont les statuts n'on
pas été modifiés à ce jour.

Ici représentée en vertu de l'article douze des statuts précités par un des administrateurs délégués :

Monsieur LIEGEOIS Georges Félicien Joseph Ghislain, administrateur de société, domicilié à Wavre, avenue Chevalier Jehan, 66.

Les comparants ci-après dénommés "le comparant".

Exposé préliminaire

Monsieur GILSON Pierre est propriétaire du bien immeuble suivant tandis que la société « LIEGEOIS DEVELOPPEMENTS » est bénéficiaire d'un permis d'urbanisme délivré par le Collège Echevinal de la ville de Wavre le quatre novembre deux mille trois, portant les références : « Registre permis d'urbanisme n° 03/187 - Réf. N° Urbanisme : P0610/25112/UAP2/203,34/ThB/sw. » et lequel permet à la société « LIEGEOIS DEVELOPPEMENTS » de construire un vaste complexe immobilier sur le terrain décrit ci-après.

En vertu d'un acte reçu par le notaire Frédéric Jentges, à Wavre, le vingt-quatre décembre deux mille trois, transcrit au bureau des hypothèques de Nivelles 2 le vingt-neuf janvier deux mille quatre, volume 983, Monsieur GILSON Pierre, prénommé, a autorisé la société « LIEGEOIS DEVELOPPEMENTS » à démolir les constructions existantes, à construire immédiatement sur le terrain l'ensemble immobilier dont il s'agit et a renoncé au droit d'accession lui revenant en vertu des articles 546, 551 et suivants du Code Civil sur les constructions, plantations et ouvrages qui seront édifiés par la société « LIEGEOIS DEVELOPPEMENTS » sur le terrain décrit ci-après.

Description du bien

VILLE DE WAVRE - deuxième division - section de Wavre

Un ensemble immobilier sur et avec terrain sis à l'angle de l'avenue Benoît Bohy et de l'avenue David, cadastré suivant titre section G numéro 71/K/4 et partie du numéro 71/E/4 et suivant extrait cadastral récent section G, numéro 71/M/6 pour une contenance totale de vingt ares cinquante-neuf centiares (20a 59ca).

Origine de propriété:

Le bien prédécrit appartient à Monsieur GILSON Pierre :
- partie pour en avoir été institué légataire particulier aux termes du testament olographe du quatre mai mil neuf cent soixante-trois de son père, Monsieur GILSON Florimond Jean-Baptiste Victor Pierre, veuf non remarié de Madame PRINCE Léonie, décédé à Wavre, lieu de son dernier domicile, le quatorze février mil neuf cent quatre-vingt-quatre, ledit testament a été déposé au rang des minutes de Maître Philippe Jentges, à Wavre, le vingt-trois mars mil neuf cent quatre-vingt-quatre.

- Le surplus, tant pour l'avoir recueilli dans ladite succession de son père que pour en avoir acquis les droits indivis de ses cohéritiers Mesdames GILSON Renelde Célestine Marcelle, épouse de Monsieur GEURY René et GILSON Claudine Ghislaine Charlotte, épouse de Monsieur SMETS Paul, aux termes d'un acte de cession reçu par Maître Philippe Jentges, alors Notaire à Wavre, le dix-huit juin mil neuf cent quatre-vingt quatre, acte aux termes duquel ses dites cohéritières lui ont consenti la délivrance du legs particulier précité.

Aux termes d'un acte reçu par les notaires Prosper Hourdeau, à Wavre, et le notaire Philippe Jentges, à Wavre, le vingt mai mil neuf cent quatre-vingt-huit, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Nivelles, le trente-et-un mai suivant, volume 3117, numéro 18.

Monsieur GILSON Pierre, prénommé, a échangé une partie de terrain située à front de l'avenue David, pour une superficie d'après mesurage de vingt-quatre centiares, avec Monsieur JADOT Jean Jacques Raymond Ghislain, né à Gembloux le treize janvier mil neuf cent soixante-cinq.

Tout titulaire de droits quelconques dans le complexe envisagé devra se contenter de l'origine de propriété qui précède et il ne pourra à l'appui de celle-ci exiger d'autre titre qu'une copie conforme des présentes.

Procuration

Monsieur GILSON Pierre, prénommé, constitue, par les présentes, pour mandataire spécial:

La société anonyme « LIEGEOIS DEVELOPPEMENTS » prénommée, représentée comme dit est.

Désignée plus loin par le mot "mandataire".

A qui il donne pouvoir de pour lui et en son nom:

Vendre tous les droits qu'il possède dans le terrain décrit ci-dessus.

De gré à gré ou par adjudication publique, en forme amiable ou judiciaire;

Moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables; faire dresser tous cahiers de charges; diviser par lots; stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels ainsi qu'à tout droit de préemption;

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires; en donner quittance avec ou sans subrogation;

Déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec eux;

Accepter des acquéreurs toutes garanties, tant mobilière qu'immobilières;

Dispenser le Conservateur des hypothèques de prendre

Tout titulaire de droits quelconques dans le complexe envisagé devra se contenter de l'origine de propriété qui précède et il ne pourra à l'appui de celle-ci exiger d'autre titre qu'une copie conforme des présentes.

Procuration

Monsieur GILSON Pierre, prénommé, constitue, par les présentes, pour mandataire spécial:

La société anonyme « LIEGEOIS DEVELOPPEMENTS », prénommée, représentée comme dit est.

Désignée plus loin par le mot "mandataire".

A qui il donne pouvoir de pour lui et en son nom:

Vendre tous les droits qu'il possède dans le terrain décrit ci-dessus.

De gré à gré ou par adjudication publique, en forme amiable ou judiciaire;

Moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables; faire dresser tous cahiers des charges; diviser par lots; stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, ainsi qu'à tout droit de préemption;

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires; en donner quittance avec ou sans subrogation;

Déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec eux;

Accepter des acquéreurs toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières;

Dispenser le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement. Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques.

A défaut de paiement et, en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la revendre sur folle enchère et la saisie immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre;

Au cas où une ou plusieurs des opérations précitées auraient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, substituer et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

Attribution

Il est expressément convenu entre les comparants que Monsieur GILSON se réserve la propriété de mille deux cent soixante/dixmillièmes (1260/10.000ièmes) dans le terrain qu'il déclare affecter à l'acquisition de la propriété privative et exclusive des constructions à ériger, soit la surface commerciale, un dépôt, une zone de parking donnant accès aux emplacements numérotés de 48 à 52, et les emplacements eux-mêmes, ainsi que les appartements 3E1 et 3D2 ci-après décrits.

La vente des constructions de la surface commerciale, du dépôt, de la zone de parking donnant accès aux emplacements numérotés de 48 à 52, des emplacements numérotés de 48 à 52 ainsi que des appartements 3E1 et 3D2 ci-après décrits se fera sur base des factures que le promoteur présentera au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

La taxe sur la valeur ajoutée sera à compter en sus pour chaque tranche facturée et est stipulé payable dans les quinze jours de la date de la facture.

Le propriétaire-attributaire supportera une quote-part dans les frais de l'acte des statuts.

DESCRIPTION GENERALE DU PROJET

Le projet que la société « LIEGEOIS DEVELOPPEMENTS » se propose de réaliser sur le terrain prédécrit, suivant **plans et cahier des charges** (avec description technique) **ci-annexés**, sera constitutif d'un vaste complexe qui comprendra, savoir:

En une phase 0, **Bloc 0** d'emplacement de voitures et de caves, sis en sous-sol, comprenant, en outre, une rampe d'accès et de sortie, une voie de circulation, figuré au plan numéro 4 de l'annexe.

En une phase 1, un **Bloc I d'appartements**, sis avenue Benoît Bohy, numéro 40, comprenant un rez-de-chaussée et deux étages dont un sous toiture, l'ensemble affecté au logement ;

Telle que cette phase 1 est figurée au plan d'implantation déjà évoqué ainsi qu'aux plans numérotés 7, 9 et 11 de l'annexe.

En une phase 2, un **Bloc II d'appartements**, sis avenue Benoît Bohy, numéro 42, comprenant un rez-de-chaussée et deux étages dont un sous toiture, l'ensemble affecté au logement ;

Telle que cette phase 2 est figurée au plan d'implantation déjà évoqué ainsi qu'aux plans numérotés 7, 9 et 11 de l'annexe.

En une phase 3, un **Bloc III** sis avenue David, numéro 5, comprenant des appartements, une surface commerciale, un dépôt, et les emplacements de parking numérotés de 48 à 52.

Le bloc III est sous-divisé en trois blocs A, B et C.

Le bloc III A comprend les appartements 3A0, 3B0, 3A1, 3B1, 3A2 et 3B2.

Le bloc III B comprend les appartements 3C0, 3C1, 3D1 et 3C2.

Le bloc III C comprend les appartements 3E1 et 3D2, une

En une phase 0, **Bloc 0** d'emplacement de voitures et de caves, sis en sous-sol, comprenant, en outre, une rampe d'accès et de sortie, une voie de circulation, figuré aux plans de l'annexe.

En une phase 1, un **Bloc I d'appartements**, sis avenue Benoît Bohy, comprenant un rez-de-chaussée et deux étages dont un sous-toiture, l'ensemble affecté au logement ;

Telle que cette phase 1 est figurée aux plans de l'annexe.

En une phase 2, un **Bloc II d'appartements**, sis avenue Benoît Bohy, comprenant un rez-de-chaussée et deux étages dont un sous-toiture, l'ensemble affecté au logement ;

Telle que cette phase 2 est figurée aux plans de l'annexe.

En une phase 3, un **Bloc III** sis avenue David, comprenant des appartements, une surface commerciale, un dépôt, et les emplacements de parking numérotés de 48 à 52.

Le bloc III est sous-divisé en trois blocs A, B et C.

Le bloc III A comprend les appartements 3A0, 3B0, 3A1, 3B1, 3A2 et 3B2.

Le bloc III B comprend les appartements 3C0, 3C1, 3D1 et 3C2.

Le bloc III C comprend les appartements 3E1 et 3D2, une surface commerciale, un dépôt, et les emplacements de parking numérotés de 48 à 52.

Telle que cette phase 3 est figurée aux plans de l'annexe.

Permis d'urbanisme

Le permis d'urbanisme a été délivré par la Ville de Wavre, le quatre novembre deux mille trois. Ce permis porte les références : « Registre permis d'urbanisme n°03/187 - Réf N° Urbanisme : P0610/25112/UAP2/203,34/ThB/sw ». L'original dudit permis restera annexé au présent acte.

Un avenant en date du dix mai deux mille quatre au permis comprenant l'autorisation pour l'installation de l'ascenseur dans le bloc II restera également annexé au présent acte.

Plans

Cette division est réalisée sur base des plans dressés par le bureau d'architecture Pigeolet (ARTE POLIS), sis Auderghem, Chaussée de Wavre, 1505.

Les plans relatifs à ces permis d'urbanisme, approuvés par l'administration de l'Urbanisme resteront ci-annexés. Faisant usage de la faculté qu'ils se sont réservés à la section 11 du présent acte de modifier la configuration de lots privatifs et leur affectation, les comparants ont décidé de déplacer un emplacement de parking situé en sous-sol vers le rez-de-chaussée et de supprimer l'accès initialement prévu menant du sous-sol vers le jardin. Un exemplaire des plans d

réalisation tenant compte de ces modifications signés par l'architecte et le promoteur seront annexés à l'exemplaire de l'acte de base remis à chaque co-propriétaire et servira de référence entre eux.

DIVISION - REQUISITION

Pour permettre la réalisation du projet de la société « LIEGEOIS DEVELOPPEMENTS », il convient de placer le terrain prédécrit et l'ensemble des constructions à y ériger sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcées, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, formant les articles 577-2 à 577-14 du Code civil et d'en opérer ainsi la division juridique suivant plans sus-évoqués.

En conséquence, les comparants requierent le notaire soussigné de dresser comme suit les statuts de l'association des copropriétaires de la Résidence « DAVID » qui en résultera.

Cet acte est divisé en quatre chapitres, étant :

Chapitre I - Division du complexe (acte de base)

Chapitre II - Association des copropriétaires

Règlement Général de copropriété

Chapitre III - Règlement d'ordre intérieur

Chapitre IV - Divers

CHAPITRE I - DIVISION DU COMPLEXE (ACTE DE BASE)

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-2 du Code civil, les comparants arrêtent comme suit les statuts applicables tant au terrain qu'aux sous-sols du complexe et aux différents Blocs à y ériger.

Définition et portée des statuts

L'acte de division (acte de base) et le règlement général de copropriété forment ensemble les statuts de copropriété de l'association qui en résultera. Ces statuts obligent de plein droit tous titulaires, actuels ou futurs, de droits dans la copropriété ainsi que leurs ayants-droit et ayants-cause quelque titre que ce soit, sans préjudice aux actions en justice visées à l'article 577-9 du Code civil.

L'ensemble constitue les statuts de l'association dénommée « RESIDENCE DAVID », qui résultera du présent acte et dont le siège sera établi à 1300 Wavre, Avenue Benoît Bohy.

Chaque copropriétaire est tenu d'imposer ces statuts leurs compléments et modifications éventuelles et les décisions consignées dans le registre des procès-verbaux de l'assemblée générale à ses ayants-droit à tous titres, et tout acte translatif ou déclaratif de propriété ou de jouissance ainsi que tout acte qui établit un droit de jouissance, titre de bail ou autrement, devront contenir la stipulation

expresse que les intéressés en ont connaissance et qu'ils s'engagent à les respecter.

Les statuts fixent les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes du complexe, les règles relatives au fonctionnement de l'association des copropriétaires, au mode de nomination du 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, le cas échéant, la reconstruction de tout ou partie du complexe.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter, ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues par les présents statuts, sans préjudice à celles plus sévères, prévues ou à prévoir par la loi; elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent acte au bureau des hypothèques sans préjudice à l'article 577-10 paragraphe 1 du Code civil.

Tout complément ou modification à l'acte de base et/ou au règlement de copropriété du complexe devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à transcription.

Ces statuts déterminent également les critères et le mode de calcul de la répartition des quotités communes entre les diverses entités privatives que comportera l'immeuble concerné, ainsi que de celle des charges communes y relatives.

Définition et portée du règlement d'ordre intérieur

Il sera, 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'ensemble du complexe et à certains détails de la vie en commun; il est susceptible de modification sous les conditions qu'il indique.

Les modifications apportées aux dispositions dudit règlement doivent être imposées par les aliénateurs d'un droit de propriété ou de jouissance à leurs co-contractants ou bénéficiaires sans préjudice à l'article 577-10 paragraphe du Code civil.

Section 1 .- Division proprement dite

Cette division est réalisée sur base des plans dressés par le bureau d'architecture Pigeolet (Arta Polis), dont question ci-avant.

Il résulte de ce qui précède que le complexe « DAVID » comprendra des parties privatives qui seront la propriété exclusive respective des copropriétaires du complexe et de parties communes affectées comme accessoires aux dites parties privatives dénommées, selon le cas, « appartement » « dépôt », « surface commerciale », « emplacement de voiture » ou « cave ».

Les parties communes appartiendront en indivision forcée

à l'ensemble des copropriétaires du complexe, à chacun d'eux pour une fraction, attribuée par le présent acte à chaque lot privatif.

Section 2. - Propriété privative et copropriété indivise
Principe général de base

Les lots privatifs du complexe prennent juridiquement naissance ce jour.

En conséquence, la répartition des quotités dans les parties communes de copropriété prend effet dès ce jour également.

L'association des copropriétaires n'aura par contre la personnalité juridique qu'après aliénation d'un lot privatif au profit d'un tiers et moyennant transcription d'une expédition du présent acte à la conservation des hypothèques.

Division des parties communes en quotités, générales et particulières.

Les parties communes sont divisées en dix mille/dix millièmes (10.000/10.000ièmes) et affectées aux divers lots privatifs en proportion de leurs valeurs et superficie privatives respectives.

Une répartition de quotités particulières attribuées Bloc par Bloc, aux lots privatifs de chaque Bloc, en vue de la répartition des charges communes particulières ou spéciales chaque Bloc, est également établie ci-après.

Il est dès à présent formellement stipulé que, quelle que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des locaux privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations ou par suite de toute autre circonstance, les ventilations attributives de quotités, tant générales que particulières, entre les lots privatifs ci-après ne peuvent être modifiées que par décision de l'assemblée générale, prise à l'unanimité de copropriétaires.

Section 3. Description des lots privatifs, des parties communes et attribution des quotités, tant générales que spéciales

Le complexe comprend les lots privatifs ci-après décrits

BLOC 0 DES EMPLACEMENTS DE PARKINGS ET DES CAVES :

AU NIVEAU DU SOUS-SOL

Trenté-six emplacements de voiture simples, numérotés (un), 2 (deux); 7 (sept); 12 (douze) et de 15 (quinze) à 4 (quarante-six), comprenant chacun

a) En propriété privative et exclusive:

L'emplacement de voiture proprement dit,

b) En copropriété et indivision forcées :

Soixante-trois/dix millièmes des parties communes générales c

« emplacement de voiture » ou « cave ».

Les parties communes appartiendront en indivision forcée à l'ensemble des copropriétaires du complexe, à chacun d'eux pour une fraction, attribuée par le présent acte à chaque lot privatif.

Section 2.- Propriété privative et copropriété indivise

Principe général de base

Les lots privatifs du complexe prennent juridiquement naissance ce jour.

En conséquence, la répartition des quotités dans les parties communes de copropriété prend effet dès ce jour également.

L'association des copropriétaires n'aura par contre la personnalité juridique qu'après aliénation d'un lot privatif au profit d'un tiers et moyennant transcription d'une expédition du présent acte à la conservation des hypothèques.

Division des parties communes en quotités, générales et particulières.

Les parties communes sont divisées en dix mille/dix millièmes (10.000/10.000ièmes) et affectées aux divers lots privatifs en proportion de leurs valeurs et superficies privatives respectives.

Une répartition de quotités particulières attribuées, Bloc par Bloc, aux lots privatifs de chaque Bloc, en vue de la répartition des charges communes particulières ou spéciales à chaque Bloc, est également établie ci-après.

Il est dès à présent formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des locaux privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations ou par suite de toute autre circonstance, les ventilations attributives des quotités, tant générales que particulières, entre les lots privatifs ci-après ne peuvent être modifiées que par décision de l'assemblée générale, prise à l'unanimité des copropriétaires.

Section 3. Description des lots privatifs, des parties communes et attribution des quotités, tant générales que spéciales

Le complexe comprend les lots privatifs ci-après décrits:

BLOC 0 DES EMPLACEMENTS DE PARKINGS ET DES CAVES :

AU NIVEAU DU SOUS-SOL

Trente-six emplacements de voiture simples, numérotés 1 (un), 2 (deux); 7 (sept); 12 (douze) et de 15 (quinze) à 46 (quarante-six), comprenant chacun

a) En propriété privative et exclusive:

L'emplacement de voiture proprement dit,

b) En copropriété et indivision forcées :

~~Soixante-trois/dix millièmes des parties communes générales du terrain:~~ 63/10.000 èmes

Soixante-trois/deux mille neuf cent trente-huitièmes dans les charges communes particulières du Bloc 0 63/2.938 èmes

Cinq emplacements de voiture doubles, numérotés 3-4 (trois-quatre); 5-6 (cinq-six); 8-9 (huit-neuf) ; 10-11 (dix-onze) ; 13-14 (treize-quatorze).

a) En propriété privative et exclusive :

Les double emplacements de voiture proprement dit,

b) En copropriété et indivision forcées :

Cent vingt-six/dix millièmes des parties communes générales du terrain : 126/10.000 èmes

Cent vingt-six/deux mille neuf cent trente-huitièmes dans les charges communes particulières du Bloc O 126/2.938 èmes

Quatre caves, numérotées 1(un) à 4 (quatre)

a) En propriété privative et exclusive :

La cave proprement dit, avec sa porte.

b) En copropriété et indivision forcées :

Dix/ dix millièmes des parties communes générales du terrain : 10/10.000 èmes

Dix/deux mille neuf cent trente-huitièmes dans les charges communes particulières du Bloc O 10/2.938 èmes

DANS LE BLOC I

La partie gauche du niveau du rez-de-chaussée du Bloc I est réservée à la rampe d'accès vers les emplacements parking et caves du Bloc O.

Le Bloc I se trouve à gauche de l'ensemble immobilier. On y a accès par le numéro 40 de l'avenue Benoît Bohy.

AU REZ-DE-CHAUSSEE :

L'appartement 1 A 0:

a) En propriété privative et exclusive:

Un hall d'entrée, salle de bains, toilettes, deux chambres à coucher, le séjour, une cuisine, un débarras, une terrasse donnant sur le jardin ainsi que la jouissance privative et exclusive, à charge d'entretien, du jardin.

b) En copropriété et indivision forcées :

Deux cent nonante-neuf/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 299/10.000 èmes

Deux cent nonante-neuf/neuf cent nonante-neuvièmes de participation dans les charges communes particulières du Bloc I 299/999 èmes

L'emplacement de parking extérieur numéroté 47

a) En propriété privative et exclusive:

L'emplacement de voiture proprement dit.

Il n'est attribué aucun millième à cet emplacement.

AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE :

L'appartement 1 A 1:

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, toilettes, débarras, deux chambres à coucher, salle-de-bains, séjour, cuisine, deux balcons.

b) En copropriété et indivision forcées :

Deux cent huit/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 208/10.000 èmes

Deux cent huit/ neuf cent nonante-neuvièmes de participation dans les charges communes particulières du Bloc I

208/999 èmes

- a) **En propriété privative et exclusive :**
Un hall d'entrée, toilettes, débarras, deux chambres à coucher, salle-de-bains, séjour, cuisine, deux balcons.
- b) **En copropriété et indivision forcées :**
Deux cent huit/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 208/10.000 èmes
Deux cent huit/ neuf cent nonante-neuvièmes de participation dans les charges communes particulières du Bloc I 208/999 èmes

L'appartement 1 B 1 :

- a) **En propriété privative et exclusive :**
Un hall d'entrée, toilettes, une chambre, un balcon, salle de bains, débarras et séjour avec coin cuisine.
- b) **En copropriété et indivision forcées :**
Cent quarante-quatre/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 144/10.000 èmes
Cent quarante-quatre / neuf cent nonante-neuvièmes de participation dans les charges communes particulières du Bloc I 144/999 èmes

AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE :

L'appartement 1 A 2 :

- a) **En propriété privative et exclusive :**
Un hall d'entrée, toilettes, débarras, deux chambres à coucher, salle-de-bains, séjour donnant sur terrasse vers sur la rue et cuisine.
- b) **En copropriété et indivision forcées :**
Deux cent sept/dix millièmes indivis des parties commune dont le terrain : 207/10.000 èmes
Deux cent sept / neuf cent nonante-neuvièmes de participation dans les charges communes particulières du Bloc I : 207/999 èmes

L'appartement 1 B 2 :

- a) **En propriété privative et exclusive :**
Un hall d'entrée, toilettes, une chambre, salle de bains débarras et séjour avec coin cuisine.
- b) **En copropriété et indivision forcées :**
Cent quarante et un/dix millièmes indivis des partie communes dont le terrain : 141/10.000 èmes
Cent quarante et un / neuf cent nonante-neuvièmes d participation dans les charges communes particulières du Bloc I 141/999 èmes

DANS LE BLOC II

Le Bloc II se trouve au coin de l'avenue Benoît Bohy et de l'avenue David. On y a accès par l'avenue Benoît Bohy.

AU REZ-DE-CHAUSSEE :

L'appartement 2 A 0 :

- a) **En propriété privative et exclusive :**

Un hall d'entrée, toilettes, salle de bains, deux chambres dont une donne sur la terrasse, séjour, débarras, cuisine donnant sur la terrasse, terrasse ainsi que la jouissance privative exclusive, à charge d'entretien, du jardin.

b) En copropriété et indivision forcées :

Deux cent quarante-sept/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 247/10.000 èmes

Deux cent quarante-sept /deux mille quatre cent quarante-sixièmes de participation dans les charges communes particulières du Bloc II 247/2.446 èmes

L'appartement 2 B 0 :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, un séjour avec coin cuisine, un hall de nuit, toilettes, deux chambres et salle de bains.

b) En copropriété et indivision forcées :

Cent soixante-neuf/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 169/10.000 èmes

Cent soixante-neuf / deux mille quatre cent quarante-sixièmes de participation dans les charges communes particulières du Bloc II 169/2.446 èmes

L'appartement 2 C 0 :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, toilettes, deux salles de bains, trois chambres, un hall de nuit, séjour, débarras, cuisine, terrasse et ainsi que la jouissance privative exclusive du jardin.

b) En copropriété et indivision forcées :

Trois cent soixante/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 360/10.000 èmes

Trois cent soixante / deux mille quatre cent quarante-sixièmes de participation dans les charges communes particulières du Bloc B 360/2.446 èmes

AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE :

L'appartement 2 A 1 :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, toilettes, salle de bains, deux chambres trois balcons-terrasses, séjour, débarras, cuisine.

b) En copropriété et indivision forcées :

Deux cent cinquante-six/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 256/10.000 èmes

Deux cent cinquante-six/ deux mille quatre cent quarante-sixièmes de participation dans les charges communes particulières du Bloc II 256/2.446 èmes

L'appartement 2 B 1 :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, débarras, séjour avec coin cuisine, un hall de nuit, toilettes, salle de bains, deux chambres, balcon terrasse.

b) En copropriété et indivision forcées :

Deux cent quatorze/dix millièmes indivis des parties communes
dont le terrain : 214/10.000 èmes
Deux cent quatorze / deux mille quatre cent quarante-sixièmes
de participation dans les charges communes particulières du
Bloc II 214/2.446 èmes

L'appartement 2 C 1 :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, toilettes, deux salles de bains, trois
chambres, un hall de nuit, séjour, débarras, cuisine, deux
balcons-terrasses.

b) En copropriété et indivision forcées :

Trois cent soixante-six/dix millièmes indivis des parties
communes dont le terrain : 366/10.000 èmes
Trois cent soixante-six / deux mille quatre cent quarante-
sixièmes de participation dans les charges communes
particulières du Bloc II 366/2.446 èmes

AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE :

L'appartement 2 A 2 :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, toilettes, salle de bains, deux chambres
trois balcons-terrasses, séjour, débarras, cuisine.

b) En copropriété et indivision forcées :

Deux cent cinquante-six/dix millièmes indivis des parties
communes dont le terrain : 256/10.000 èmes
Deux cent cinquante-six/deux mille quatre cent quarante
sixièmes de participation dans les charges communes
particulières du Bloc II 256/2.446 èmes

L'appartement 2 B 2 :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, débarras, séjour avec coin cuisine, un hall
de nuit, toilettes, salle de bains, deux chambres, balcon
terrasse.

b) En copropriété et indivision forcées :

Deux cent quatorze/dix millièmes indivis des parties communes
dont le terrain : 214/10.000 èmes
Deux cent quatorze / deux mille quatre cent quarante-sixième
de participation dans les charges communes particulières d
Bloc II 214/2.446 ème

L'appartement 2 C 2 :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, toilettes, deux salles de bains, trois
chambres, un hall de nuit, séjour, débarras, cuisine, deu
balcons-terrasses.

b) En copropriété et indivision forcées :

Trois cent soixante-quatre/dix millièmes indivis des parties
communes dont le terrain : 364/10.000 ème
Trois cent soixante-quatre / deux mille quatre cent quarante
sixièmes de participation dans les charges communes

AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE :

L'appartement 2 A 2 :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, toilettes, salle de bains, deux chambres, trois balcons-terrasses, séjour, débarras, cuisine.

b) En copropriété et indivision forcées :

Deux cent cinquante-six/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 256/10.000 èmes

Deux cent cinquante-six/deux mille quatre cent quarante-sixièmes de participation dans les charges communes particulières du Bloc II 256/2.446 èmes

L'appartement 2 B 2 :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, débarras, séjour avec coin cuisine, un hall de nuit, toilettes, salle de bains, deux chambres, balcon-terrasse.

b) En copropriété et indivision forcées :

Deux cent quatorze/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 214/10.000 èmes

Deux cent quatorze / deux mille quatre cent quarante-sixièmes de participation dans les charges communes particulières du Bloc II 214/2.446 èmes

L'appartement 2 C 2 :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, toilettes, deux salles de bains, trois chambres, un hall de nuit, séjour, débarras, cuisine, deux balcons-terrasses.

b) En copropriété et indivision forcées :

Trois cent soixante-quatre/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 364/10.000 èmes

Trois cent soixante-quatre / deux mille quatre cent quarante-sixièmes de participation dans les charges communes particulières du Bloc II 364/2.446 èmes

DANS LE BLOC III

Le Bloc III se trouve à droite du complexe et possède 3 entrées les n° l'avenue David.

AU REZ-DE-CHAUSSEE :

L'appartement 3 A 0 :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, toilettes, salle de bains, deux chambres, séjour, débarras, cuisine, terrasse, ainsi que la jouissance privative exclusive, à charge d'entretien, du jardin.

b) En copropriété et indivision forcées :

Deux cent quarante/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 240/10.000 èmes

Deux cent quarante /mille quatre centièmes de participation dans les charges communes particulières du bloc III/A 240/1.400 èmes

L'appartement 3 B 0 :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, toilettes, salle de bains, deux chambres, séjour, débarras, cuisine, terrasse ainsi que la jouissance privative

exclusive, à charge d'entretien, du jardin.

b) En copropriété et indivision forcées :

Deux cent quarante/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 240/10.000 èmes

Deux cent quarante /mille quatre centièmes de participation dans les charges communes particulières du bloc III/A

240/1.400 èmes

L'appartement 3 C 0 :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, toilettes, salle de bains, deux chambres, séjour, débarras, cuisine, terrasse ainsi que la jouissance privative exclusive, à charge d'entretien, du jardin.

b) En copropriété et indivision forcées :

Deux cent quarante-quatre/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 244/10.000 èmes

Deux cent quarante-quatre /neuf cent cinquante-septièmes de participation dans les charges communes particulières du bloc III/B

244/957 èmes

La surface commerciale/dépôt/zone de parking:

a) En propriété privative et exclusive :

Surface commerciale, dépôt, zone de parking,

b) En copropriété et indivision forcées :

Trois cent seize/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 316/10.000 èmes

Trois cent seize/mille deux cent soixantièmes de participation dans les charges communes particulières du bloc III/C

316/1.260 èmes

Les emplacements de parking numérotés 48 à 52

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement proprement dit.

b) En copropriété et indivision forcées :

Soixante-trois/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 63/10.000 èmes

Soixante-trois /mille deux cent soixantièmes de participation dans les charges communes particulières du bloc III/C

63/1.260 èmes

AU PREMIER ETAGE :

L'appartement 3 A 1 :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, toilettes, salle de bains, deux chambres, séjour, débarras, cuisine, balcon-terrasse.

b) En copropriété et indivision forcées :

Deux cent vingt-trois /dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 223/10.000 èmes

Deux cent vingt-trois /mille quatre centièmes de participation dans les charges communes particulières du bloc III/A

223/1.400 èmes

L'appartement 3 B 1 :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, toilettes, salle de bains, deux chambres, séjour, débarras, cuisine, balcon-terrasse.

b) En copropriété et indivision forcées :

III/C

316/1.260 èmes

Les emplacements de parking numérotés 48 à 52

comprenant chacun :

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

L'emplacement proprement dit.

b) **En copropriété et indivision forcées :**

Soixante-trois/dix millièmes indivis des parties communes
dont le terrain : 63/10.000 èmes

Soixante-trois /mille deux cent soixantièmes de participation
dans les charges communes particulières du bloc III/C
63/1.260 èmes

AU PREMIER ETAGE :

L'appartement 3 A 1 :

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

Un hall d'entrée, toilettes, salle de bains, deux chambres
séjour, débarras, cuisine, balcon-terrasse.

b) **En copropriété et indivision forcées :**

Deux cent vingt-trois /dix millièmes indivis des parties
communes dont le terrain : 223/10.000 èmes

Deux cent vingt-trois /mille quatre centièmes de
participation dans les charges communes particulières du bloc
III/A 223/1.400 èmes

L'appartement 3 B 1 :

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

Un hall d'entrée, toilettes, salle de bains, deux chambres
séjour, débarras, cuisine, balcon-terrasse.

b) **En copropriété et indivision forcées :**

Deux cent vingt-quatre/dix millièmes indivis des parties
communes dont le terrain : 224/10.000 èmes

Deux cent vingt-quatre /mille quatre centièmes de
participation dans les charges communes particulières du bloc
III/A 224/1.400 èmes

L'appartement 3 C 1 :

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

Un hall d'entrée, toilettes, salle de bains, deux chambres
séjour, débarras, cuisine, balcon-terrasse.

b) **En copropriété et indivision forcées :**

Deux cent vingt-quatre/dix millièmes indivis des parties
communes dont le terrain : 224/10.000 èmes

Deux cent vingt-quatre /neuf cent cinquante-septièmes de
participation dans les charges communes particulières du bloc
III/B 224/957 èmes

L'appartement 3 D 1 :

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

Un hall d'entrée, toilettes, salle de bains, deux chambres
séjour, débarras, cuisine, terrasse.

b) **En copropriété et indivision forcées :**

Deux cent quarante /dix millièmes indivis des parties

Deux cent vingt-quatre/dix millièmes indivis des parties communes
dont le terrain : 224/10.000 èmes
Deux cent vingt-quatre /mille quatre centièmes de participation
dans les charges communes particulières du bloc III/A 224/1.400
èmes

L'appartement 3 C 1 :

a) En propriété privée et exclusive :

Un hall d'entrée, toilettes, salle de bains, deux chambres, séjour,
débarras, cuisine, balcon-terrasse.

b) En copropriété et indivision forcées :

Deux cent vingt-quatre/dix millièmes indivis des parties communes
dont le terrain : 224/10.000 èmes
Deux cent vingt-quatre /neuf cent cinquante-septièmes de
participation dans les charges communes particulières du bloc
III/B 224/957 èmes

L'appartement 3 D 1 :

a) En propriété privée et exclusive :

Un hall d'entrée, toilettes, salle de bains, deux chambres, séjour,
débarras, cuisine, terrasse.

b) En copropriété et indivision forcées :

Deux cent quarante /dix millièmes indivis des parties communes
dont le terrain : 240/10.000 èmes
Deux cent quarante /neuf cent cinquante-septièmes de
participation dans les charges communes particulières du bloc
III/B 240/957 èmes

L'appartement 3 E 1 :

a) En propriété privée et exclusive :

Un hall d'entrée, un débarras, toilettes, salle de bains, un
hall de nuit, deux chambres, séjour, cuisine, terrasse.

b) En copropriété et indivision forcées :

Trois cent soixante et un/dix millièmes indivis des parties
communes dont le terrain : 361/10.000 èmes
Trois cent soixante et un /mille deux cent soixantièmes de
participation dans les charges communes particulières du bloc
III/C 361/1.260 èmes

AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE :

L'appartement 3 A 2 :

a) En propriété privée et exclusive :

Un hall d'entrée, toilettes, salle de bains, deux chambres, séjour
avec coin cuisine, terrasse.

b) En copropriété et indivision forcées :

Deux cent quarante-trois/dix millièmes indivis des parties
communes dont le terrain : 243/10.000 èmes
Deux cent quarante-trois /mille quatre centièmes de participation
dans les charges communes particulières du bloc III/A 243/1.400
èmes

L'appartement 3 B 2 :

a) En propriété privée et exclusive :

Un hall d'entrée, toilettes, salle de bains, deux chambres, séjour
avec coin cuisine, débarras, terrasse.

b) En copropriété et indivision forcées :

Deux cent trente/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 230/10.000 èmes

Deux cent trente /mille quatre centièmes de participation dans les charges communes particulières du bloc III/A
230/1.400 èmes

L'appartement 3 C 2 :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, toilettes, salle de bains, trois chambres, séjour avec coin cuisine, terrasse.

b) En copropriété et indivision forcées :

Deux cent quarante-neuf/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 249/10.000 èmes

Deux cent quarante-neuf /neuf cent cinquante-septièmes de participation dans les charges communes particulières du bloc III/B
249/957 èmes

L'appartement 3 D 2 :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, toilettes, salle de bains, deux chambres, séjour, cuisine, terrasse, débarras.

b) En copropriété et indivision forcées :

Deux cent soixante-huit/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 268/10.000 èmes

Deux cent soixante-huit /mille deux cent soixantièmes de participation dans les charges communes particulières du bloc III/C
268/1.260 èmes

Section 4. Définition des parties privatives

Chaque lot privatif comporte les parties à l'usage exclusif de son propriétaire, constitutives de ce lot privatif, à l'exclusion de ce qui est partie commune. Sont ainsi parties privatives, le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis (qui lui, est partie commune), les cloisons intérieures non portantes, les portes, les volets, persiennes et garde-corps, les portes palières (en leurs faces intérieures), toutes les canalisations intérieures, adductives et d'évacuation, les locaux privatifs, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closets, salle de bain, salle d'eau, etcetera...); les parties vitrées des portes, les portes elles-mêmes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond (hourdis qui lui est partie commune), les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du lot privatif, soit, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif.

Les fenêtres, portes-fenêtres et leurs châssis sont privatifs.

Les travaux de peinture et de réfection de ce qui précède est à charge du propriétaire du lot privatif en question.

Section 5. De la jouissance des parties privatives

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de son lot privatif dans les limites fixées par le présent

séjour, cuisine, terrasse, débarras.

b) En copropriété et indivision forcées :

Deux cent soixante-huit/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 268/10.000 èmes
Deux cent soixante-huit /mille deux cent soixantièmes de participation dans les charges communes particulières du bloc III/C 268/1.260 èmes

Section 4. Définition des parties privatives

Chaque lot privatif comporte les parties à l'usage exclusif de son propriétaire, constitutives de ce lot privatif, à l'exclusion de ce qui est partie commune. Sont ainsi parties privatives, le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis (qui lui, est partie commune), les cloisons intérieures non portantes, les portes les volets, persiennes et garde-corps, les portes palières (et leurs faces intérieures), toutes les canalisations intérieures, adductives et d'évacuation, les locaux privatifs les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers water-closets, salle de bain, salle d'eau, etcetera...); les parties vitrées des portes, les portes elles-mêmes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond (hourdis qui lui est partie commune), le plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du lot privatif, soit, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif.

Les fenêtres, portes-fenêtres et leurs châssis sont privatifs.

Les travaux de peinture et de réfection de ce qui précède est à charge du propriétaire du lot privatif en question.

Section 5. De la jouissance des parties privatives

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de son lot privatif dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition expresse de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires ainsi que de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'agencement de tout ou partie du complexe.

Les copropriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte aux choses communes. Ils doivent user des choses communes conformément à leur destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires.

Est incompatible avec ces principes, notamment, le fait pour un propriétaire de lot privatif, d'encombrer de quelque manière que ce soit les halls, escaliers, paliers et couloirs communs; d'y effectuer des travaux de ménage tels que battage et brossage de tapis, literie et habits, étendage de linge, nettoyage de meubles ou ustensiles, cirage de chaussures

règlement et à la condition expresse de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires ainsi que de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'agencement de tout ou partie du complexe.

Les copropriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte aux choses communes. Ils doivent user des choses communes conformément à leur destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires.

Est incompatible avec ces principes, notamment, le fait, pour un propriétaire de lot privatif, d'encombrer de quelque manière que ce soit les halls, escaliers, paliers et couloirs communs; d'y effectuer des travaux de ménage tels que battage et brossage de tapis, literie et habits, étendage de linge, nettoyage de meubles ou ustensiles, cirage de chaussures etc...

Les propriétaires de lots privatifs doivent veiller à atténuer le bruit dans la plus grande mesure possible. Ils éviteront de traîner, dans les cuisines, sur les balcons, des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier les robinets de façon brutale, de claquer les portes, de manier sans ménagement les volets etc...

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons et toutes autres activités nécessaires aux propriétaires sont régies par les prescriptions du règlement d'ordre intérieur.

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

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

En cas de travaux à l'intérieur d'un lot privatif, le propriétaire devra faire établir, contradictoirement avec le syndic, un état préalable des lieux des parties communes à utiliser ou emprunter par les corps de métier engagés par le propriétaire. Cet état préalable et contradictoire des lieux doit être demandé au syndic par lettre recommandée ou acceptée, quinze jours au moins avant l'exécution des travaux. A défaut d'état préalable et contradictoire des lieux, les parties communes concernées seront réputées s'être trouvées en parfait état à l'entame des travaux. Tout constat non-contradictoire, fût-il établi par huissier, sera réputé nul et non-avenue.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs lots privatifs, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant selon les modalités prévues à la section 7 ci-après, relatif aux transformations.

Les propriétaires pourront placer des persiennes et tous autres dispositifs intérieurs de protection, mais ils devront être d'un modèle défini par architecte et agréé par l'assemblée générale

du complexe.

Ils pourront installer des postes récepteurs de téléphonie sans fil, ou de télévision, mais devront se conformer aux prescriptions éventuelles à cet égard du règlement d'ordre intérieur (voir à l'égard des antennes le point 21 de la Section 9 ci-après).

Les sonneries de téléphone ou de fax seront choisies et installées de façon à ne pas troubler les occupants des locaux privatifs voisins. Les fils et raccordements ne peuvent jamais emprunter les façades de l'immeuble.

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

Lorsque les propriétaires négligent d'effectuer des travaux nécessaires à leur propriété et exposent, par leur carence, 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 le lot privatif de ce dernier.

Section 6. Limites de la jouissance des parties privatives

Harmonie : Rien en ce qui concerne le style et l'harmonie du complexe, même s'il s'agit de choses dépendant de lots privatifs, 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, quand il s'agit de l'architecture des façades à rue, avec l'accord de l'architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires ou, en cas d'urgence, par le syndic.

Location : Un copropriétaire pourra donner son lot privatif en location; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant, à quel que titre que ce soit, et a seul le droit de vote inhérent à la qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder ce droit à son locataire ou occupant à moins que celui-ci n'agisse en vertu d'un mandat spécial comme mandataire du copropriétaire.

La location ou l'occupation ne peut être concédée qu'à des personnes honorables.

Emplacements de voiture et caves : Les comparants ont le droit de vendre les emplacements de voitures et les caves invendus à l'issue de la campagne de vente, à des non-copropriétaires (qui, à leur tour, pourront les revendre à des non-copropriétaires). Une cave ou un emplacement de voiture peut être vendu, loué ou échangé aussi bien à des copropriétaires qu'à des non copropriétaires.

Les emplacements de voiture ne peuvent être affectés qu'à un usage privé. Les véhicules commerciaux ou industriels et l'activité de garage public sont donc interdits. Exception est faite pour les véhicules de tourisme à usage professionnel.

Aucun atelier de réparation, aucun dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne pourra être installé dans la zone parking Bloc 0.

privatifs voisins. Les fils et raccordements ne peuvent jamais emprunter les façades de l'immeuble.

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

Lorsque les propriétaires négligent d'effectuer des travaux nécessaires à leur propriété et exposent, par leur carence, 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 le lot privatif de ce dernier.

Section 6. Limites de la jouissance des parties privatives

Harmonie : Rien en ce qui concerne le style et l'harmonie du complexe, même s'il s'agit de choses dépendant de lots privatifs, 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, quand il s'agit de l'architecture des façades à rue, avec l'accord de l'architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires ou, en cas d'urgence, par le syndic.

Location : Un copropriétaire pourra donner son lot privatif en location; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant, à quel que titre que ce soit, et a seul le droit de vote inhérent à la qualité de copropriétaire sans pouvoir céder ce droit à son locataire ou occupant à moins que celui-ci n'agisse en vertu d'un mandat spécial comme mandataire du copropriétaire.

La location ou l'occupation ne peut être concédée qu'à des personnes honorables.

Emplacements de voiture et caves : Les comparants ont le droit de vendre les emplacements de voitures et les caves invendus à l'issue de la campagne de vente, à des non copropriétaires (qui, à leur tour, pourront les revendre à des non-copropriétaires). Une cave ou un emplacement de voiture peut être vendu, loué ou échangé aussi bien à des copropriétaires qu'à des non copropriétaires. Les emplacements de voiture ne peuvent être affectés qu'à un usage privé. Les véhicules commerciaux ou industriels et l'activité de garage public sont donc interdits. Exception est faite pour les véhicules de tourisme à usage professionnel.

Aucun atelier de réparation, aucun dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne pourra être installé dans la zone parking Bloc 0.

Sont interdits dans la rampe d'accès vers les emplacements et les aires de manœuvre, le patinage ou autres

sport, le parage, les échappements libres, la combustion d'essence ou d'huile, l'usage de klaxons et autres avertisseurs sonores.

Le lavage de voitures est interdit dans l'immeuble.

L'emplacement de parking « extérieur » numéroté 47 devra être entretenu régulièrement par son propriétaire et ne pourra servir qu'exclusivement au stationnement d'une voiture automobile à l'exclusion de tout autre véhicule ou remorque.

Section 7. Transformations

Les travaux de modification aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés, et sous la surveillance de l'architecte désigné par l'assemblée, sans préjudice aux travaux qui peuvent être décidés par le syndic.

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

Dans tous les cas, les honoraires dus aux architectes et ingénieurs 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 copropriétaire(s) charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects, prévisibles ou non, que ces travaux de modification pourraient entraîner tant pour les éléments privatifs que pour les parties communes.

Sans préjudice à ce qui déjà été stipulé à propos de surfaces commerciales ou de bureau, il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs autres lots privatifs, mais il est permis de réunir plusieurs lots privatifs en un seul et de le rediviser ensuite, le tout dans le respect des prescriptions administratives et de la division d'origine.

Section 8. Détermination des parties communes.

Sont présumées communes les parties des constructions et du terrain affectées à l'usage de tous les copropriétaires du complexe ou de certains groupes d'entre eux. Les choses communes ne pourront être aliénées, ni grevées de droits réels ou saisies qu'avec les lots privatifs dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées respectivement.

La répartition des quotités, générales et particulières s'impose irrévocablement à tous comme définitive, quelles qu'

Sont interdits dans la rampe d'accès vers les emplacements et les aires de manoeuvre, le patinage ou autre sport, le parcage, les échappements libres, la combustion d'essence ou d'huile, l'usage de klaxons et autres avertisseurs sonores.

Le lavage de voitures est interdit dans l'immeuble.

L'emplacement de parking « extérieur » numéroté 47 devra être entretenu régulièrement par son propriétaire et ne pourra servir qu'exclusivement au stationnement d'une voiture automobile à l'exclusion de tout autre véhicule ou remorque.

Section 7. Transformations

Les travaux de modification aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés, et sous la surveillance de l'architecte désigné par l'assemblée, sans préjudice aux travaux qui peuvent être décidés par le syndic.

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

Dans tous les cas, les honoraires dus aux architectes et ingénieurs 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 copropriétaire(s) à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects, prévisibles ou non, que ces travaux de modification pourraient entraîner tant pour les éléments privatifs que pour les parties communes.

Sans préjudice à ce qui déjà été stipulé à propos des surfaces commerciales ou de bureau, il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs autres lots privatifs, mais il est permis de réunir plusieurs lots privatifs en un seul et de le rediviser ensuite, le tout dans le respect des prescriptions administratives et de la division d'origine.

Section 8. Détermination des parties communes.

Sont présumées communes les parties des constructions et du terrain affectées à l'usage de tous les copropriétaires du complexe ou de certains groupes d'entre eux. Les choses communes ne pourront être aliénées, ni grevées de droits réels ou saisies qu'avec les lots privatifs dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées respectivement.

La répartition des quotités, générales et particulières, s'impose irrévocablement à tous comme définitive, quelles que soient les modifications apportées aux parties privatives par amélioration, embellissement ou autrement, sous réserve de l'unanimité de tous les copropriétaires et sans préjudice au droit de chacun d'agir en justice.

Les parties communes du complexe ne pourront jamais, en

raison de leur indivisibilité et de leur destination, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation, sauf toutefois le cas de sinistre total du complexe, ainsi qu'il est expliqué au chapitre "Assurances" plus loin.

L'hypothèque et tout droit réel sur un élément privatif grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépendent comme accessoires inséparables.

Les parties communes à l'ensemble du complexe « **RESIDENCE DAVID** » sont décrites à la section ci-après.

Le descriptif de ces éléments communs s'impose à tous les copropriétaires des immeubles à ériger sur le complexe.

Section 9 . Description des parties communes

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

1. Sol

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

Le sol bâti est constitué de l'aire sur laquelle reposent les constructions.

Le terrain, qu'il soit bâti ou non, est partie commune.

2. Gros murs

On appelle gros mur celui qui a sa fondation dans le sol et qui, s'il venait à être détruit, mettrait en péril la stabilité de l'immeuble.

Les murs clôturant les cours et jardins sont également des gros murs. S'ils venaient à être détruits, les cours ou les jardins cesseraient d'être fermés, ce qui menacerait la sécurité non seulement le rez-de-chaussée, mais encore des étages et des sous-sols.

3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

Un mur séparant deux lots privatifs et qui ne constitue pas un gros mur est mitoyen à ces deux lots privatifs, parce qu'il sert à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare.

Le même raisonnement doit être appliqué à toute cloison séparant deux balcons privatifs: elle doit être considérée comme mitoyenne.

4. Murs séparant locaux privatifs et parties communes

Le mur séparant un lot privatif de volumes communs de l'édifice, doit également être considéré comme mitoyen à ce lot privatif et à la communauté.

5. Murs intérieurs d'un lot privatif

Les murs qui séparent les différents volumes composant un lot privatif sont privatifs pour autant qu'il ne s'agisse pas de gros murs.

6. Murs de clôture

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

7. Revêtements et enduits des murs.

5. Murs intérieurs d'un lot privatif

Les murs qui séparent les différents volumes composant un lot privatif sont privatifs pour autant qu'il ne s'agisse pas de gros murs.

6. Murs de clôture

Les murs entourant les cours et jardins, appelés murs de clôture - ou leur mitoyenneté - sont communs. Il faut assimiler les grilles, haies et toutes autres clôtures qui remplissent la même fonction.

7. Revêtements et enduits des murs.

Les revêtements et enduits de murs communs sont privatifs à l'intérieur de locaux privatifs; à l'extérieur de ceux-ci ils sont communs.

8. Plafonds et planchers - Gros oeuvre

Le gros-oeuvre des sols et plafonds est commun.

9. Revêtements et enduits des sols et plafonds.

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que des sols communs, parquets, carrelages et autres revêtements sont communs dans la mesure où ils ne sont pas situés dans un lot privatif.

10. Cheminées

Les coffres, conduits et têtes de cheminée sont communs.

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

11. Toit

Le toit est commun. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. Y sont également compris les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que réduits communs et lucarnes s'ils sont immédiatement sous le toit.

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

L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à son entretien ou à sa réparation.

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

12. Façades

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

A la façade doit être assimilée la décoration, c'est-à-dire les ornements en saillie, les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtre et portes-fenêtre, les balcons et leurs accessoires.

13. Escaliers

Il faut entendre par "escaliers" non seulement les marches en pierre, granito ou autre, mais tout ce qui

Les revêtements et enduits de murs communs sont privatifs à l'intérieur de locaux privatifs; à l'extérieur de ceux-ci, ils sont communs.

8. Plafonds et planchers - Gros oeuvre

Le gros-oeuvre des sols et plafonds est commun.

9. Revêtements et enduits des sols et plafonds.

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que des sols communs, parquets, carrelages et autres revêtements sont communs dans la mesure où ils ne sont pas situés dans un lot privatif.

10. Cheminées

Les coffres, conduits et têtes de cheminée sont communs.

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

11. Toit

Le toit est commun. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. Y sont également compris les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que réduits communs et lucarnes s'ils sont immédiatement sous le toit.

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

L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à son entretien ou à sa réparation.

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

12. Façades

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

A la façade doit être assimilée la décoration, c'est-à-dire les ornements en saillie, les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtre et de portes-fenêtre, les balcons et leurs accessoires.

13. Escaliers

Il faut entendre par "escaliers" non seulement les marches en pierre, granito ou autre, mais tout ce qui en constitue un accessoire comme la cage d'escaliers, leur structure, les rampes, les balustrades, les ensembles vitrés placés dans les ouvertures qui éclairent les escaliers; il en est de même des paliers qui relient les volées, et les murs qui délimitent la cage dans laquelle se déroulent les escaliers.

Les escaliers sont donc communs. Ils le sont dans toutes leurs sections.

14. Portes palières

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs aux divers lots privatifs, sont privatives, en leurs faces intérieures, et communes, en leurs faces extérieures.

La peinture, l'entretien et la réparation des faces extérieures de ces portes sont donc des charges communes (particulières à chaque Bloc).

(Voir également à ce sujet la Section 4. ci-dessus.)

15. Canalisations - Raccordements généraux

Les descentes d'eaux pluviales, les avaloirs, le réseau d'égouts et ses propres avaloirs et accessoires, les raccordements généraux à l'eau et à l'électricité ainsi que leurs compteurs et accessoires, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris leurs accès, en un mot, les canalisations de toute nature intéressant la copropriété sont communes.

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

16. Electricité

L'ensemble de l'équipement électrique (minuteriers, points lumineux, prises, interrupteurs...) desservant les parties communes, comme le jardin, les abords et accès, les halls, les escaliers, les ascenseurs et leurs machineries, les dégagements des sous-sols, rez-de-chaussée et niveaux supérieurs, la rampe d'accès au garage, les aires de manoeuvre des parkings, le local pour la cabine à haute tension, les locaux destinés aux compteurs, au personnel d'entretien, aux locaux vide-poubelles, etc... sont communs, et les charges qui en dérivent, générales ou particulières au Bloc correspondant, selon le cas.

17. Locaux à usage commun

Sont également communs les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls, les dégagements et les paliers; les ouvre-portes automatiques, parlophones, téléphonies intérieures et leurs accessoires, le circuit de télédistribution, dans la mesure où ces installations sont situés dans des parties communes; au rez-de-chaussée et en sous-sols, la rampe d'accès au garage, le local poubelle, les aires de manoeuvre, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité et les tuyauteries de distribution, et les charges qui en dérivent, générales ou particulières au Bloc correspondant, selon le cas.

18. Ascenseurs

Le terme "ascenseur" doit être entendu dans son sens large et comprend tant la cabine que la machinerie et la gaine, que ces installations soient situées dans les sous-sols, sous les combles ou sur le toit.

L'ascenseur constitue une partie commune.

Les charges communes dérivant d'un ascenseur constituent des charges communes particulières aux copropriétaires d'appartements du Bloc II.

19. Chauffage individuel

Les canalisations de chauffage et les radiateurs à l'usage exclusif d'un lot privatif sont privatifs.

La copropriété a le droit, si elle l'estime utile, d'imposer un type particulier de matériel de chauffage individuel, en cas de remplacement de l'installation d'origine, et ce dans un souci de sécurité.

20. Antennes

Les abonnements et redevances à la télédistribution sont privatifs.

L'usage d'antennes privatives, notamment, paraboliques, sur les balcons est interdit.

Si un propriétaire souhaite installer une antenne de type parabolique ou similaire, il devra demander l'accord de la copropriété et, si nécessaire, l'autorisation des autorités compétentes.

21. Balcons-Terrasses.

Les terrasses incluses dans la description des lots privatifs composant l'immeuble, constituent des parties communes, dont la jouissance exclusive est réservée aux propriétaires ou occupants des lots privatifs, auxquels elles sont rattachées.

L'entretien, la réparation et le renouvellement de ces terrasses sont à charge de la copropriété, à l'exception du revêtement supérieur (pavement), dont l'entretien, la réparation et le renouvellement sont à charge du propriétaire du lot privatif auquel elles sont rattachées.

Les propriétaires des dits lots privatifs supporteront également, chacun en ce qui le concerne, tous les frais de réparation et de renouvellement des dites terrasses qui seraient causés par leur fait ou celui de leurs occupants.

Les occupants des lots privatifs dont il s'agit devront donner accès aux dites terrasses pour permettre d'y effectuer les travaux d'entretien, de réparation et de renouvellement.

Les balcons-terrasses ainsi que leurs accessoires (garde-corps, balustrades, revêtement, etcaetera...), étant des éléments de façade, participent au caractère commun des façades elles-mêmes.

En ce qui concerne les balcons-terrasses à usage ~~privatif~~, les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, le revêtement, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis, qu'elle protège, sont parties communes ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornementation extérieure des façades, même s'ils dépendent de parties privatives comme, par exemple, les ciels de balcon. Toutefois, les frais exposés par la copropriété devront être remboursés par le propriétaire du lot privatif s'il est établi que les dégâts causés à ces éléments sont dus à son fait.

Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir l'écoulement des eaux des balcons, de façon à assurer un écoulement normal.

22. Jardin

Le jardin constitue une partie commune de l'immeuble dont la jouissance privative exclusive est réservée aux propriétaires ou occupants de l'appartement comprenant dans sa description le jardin, charge pour les propriétaires de celui-ci de pourvoir à son aménagement et son entretien, à ses frais, à l'exception des grosses réparations ainsi que les réparations des clôtures mitoyennes lesquelles resteront à charge de la co-propriété selon les quotités générales. L'élagage et l'abattage des arbres de plus de trois mètres resteront charges communes.

Section 10 . Servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille.

La division en lots privatifs peut amener l'existence d'un état de choses entre les divers lots privatifs ainsi créés, ou

Les différends, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourraient donner lieu ces servitudes, spécialement en ce qui concerne leur maintien et les modalités de leur exercice seront déférés à la juridiction compétente sans préjudice à la possibilité que conservent les intéressés 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 copropriétaire(s) concerné(s) s'il ne vise que ceux-ci.

Sont encore constituées les servitudes ci-après:

- Servitude de passage par tous les locaux privatifs pour l'entretien ou la réparation de parties communes.
- Servitude de passage pour l'entretien du jardin et des dispositifs d'aération des communs par les surfaces à usage privatif.

L'acte, prérappelé, reçu par les notaires Prosper Hourdeau et Philippe Jentges, tous deux à Wavre, le vingt mai mil neuf cent quatre-vingt-huit reprend les conditions spéciales ci-après textuellement reproduites.

« Les comparants aux présentes déclarent renoncer aux servitudes qu'ils détiennent sur les biens objets du présent échange.

« Monsieur Jean Jadot autorise Monsieur Pierre GILSON à construire à la limite mitoyenne des bâtiments commerciaux, sous la réserve que les prises de vue dans le pignon donnant sur la propriété de Monsieur JADOT aient un châssis fixe et un verre dormant.

« Monsieur Pierre GILSON s'engage à construire à ses frais exclusifs sur le bien cédé à Monsieur JADOT un garage pour une voiture dans des matériaux et style similaires aux constructions voisines et fermé à rue par un volet ou grande porte comprenant elle-même une porte normale. Les murs portants seront conçus de façon telle que Monsieur JADOT puisse éventuellement les rehausser pour construire un étage au-dessus du garage.

« Le passage entre le garage et le jardin de Monsieur JADOT sera couvert et fermé par une porte simple et un escalier sera aménagé entre ce passage et le jardin.

« ...

« Afin de préciser le genre de construction à ériger tant en ce qui concerne le garage que le bâtiment commercial, Monsieur Pierre GILSON remettra avant toute introduction de la demande de bâtir à Monsieur JADOT, la description des matériaux, le style et les dimensions qui seront consignées sur ce plan, qui, une fois signé par les parties fera la loi de celles-ci. »

Les co-propriétaires seront subrogés purement e

simplement aux droits et obligations des comparants aux présentes, résultant des stipulations qui précèdent, pour autant que celles-ci soient encore d'application.

Section 11 . Réserve d'apporter éventuellement des modifications aux statuts

Les comparants déclarent se réserver, à leur profit exclusif, le droit de :

1°- de transférer un ou plusieurs volumes d'un appartement à un autre et, d'une façon générale, de modifier la configuration des appartements non encore aliénés par lui, telle que cette configuration est prévue aux plans ci-annexés.

2°- de déplacer une cloison pour modifier la disposition intérieure des lots privatifs.

3°- de réunir deux ou plusieurs lots privatifs en un seul.

4°- de clôturer ou de murer certaines parties privatives qui ne devraient pas l'être, de supprimer des murs ou des clôtures ou de les affecter à une autre destination.

Les modifications à intervenir ne pourront nuire en rien à la structure et à la solidité des constructions.

En outre, au cas où la solidité ou le bon fonctionnement du complexe l'exigerait, les comparants pourront à tout moment, pendant la durée des travaux de construction, apporter toutes modifications qu'ils jugeront nécessaires ou utiles, tant aux éléments privatifs qu'aux parties communes à condition que ces modifications n'entraînent aucune modification de la valeur respective des lots privatifs.

Ces modifications ne pourront changer ni le montant total des quotités de copropriété ni les quotités affectées aux lots privatifs.

Un propriétaire pourra demander les modifications aux parties privatives qui l'intéressent. Ces modifications doivent être demandées par écrit aux comparants ou, après la cession par celui-ci du dernier lot privatif, au syndic. Elles ne seront accordées que pour autant qu'elles ne nuisent pas à l'esthétique ou à la solidité des constructions, au bon voisinage, à la valeur respective des lots, et pour autant que l'état d'avancement des travaux le permette encore.

Les travaux ci-avant évoqués feront l'objet d'un accord écrit préalable à leur exécution. De plus, ils seront soumis à l'approbation des comparants et de l'architecte du bâtiment jusqu'à la cession par les comparants du dernier lot privatif

et ensuite à l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue ou des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou dûment représentés du bloc concerné quand ces travaux impliquent une modification de la destination du lot privatif concerné. L'assemblée générale pourra en outre décider de faire superviser ces travaux par un

architecte. Les honoraires de l'architecte ainsi que le coût des travaux et les frais éventuels de modification des statuts seront supportés par le copropriétaire concerné.

Section 12. Mandat

Les comparants signeront seul les actes qui seraient établis en conséquence de l'exercice des droits qu'il se sont réservés aux termes des dispositions qui précèdent.

Les copropriétaires donneront, dans leur acte d'acquisition, mandat irrévocable aux comparants de le représenter à la signature de ces actes.

Si l'intervention des copropriétaires s'avérait néanmoins nécessaire, ceux-ci seront tenus d'apporter, gracieusement et à première demande, leur concours à ces actes.

Le syndic pourra valablement représenter l'association des copropriétaires afin d'exécuter en cette matière les décisions de l'assemblée générale sans être tenu de justifier d'un mandat envers Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent.

CHAPITRE II.- ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES - REGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ.

Article 1.- Dénomination - Siège

L'association constituée par les présents statuts est dénommée « RESIDENCE DAVID ». Elle a son siège à 1300 Wavre Avenue Benoît Bohy

Article 2.- Composition

Tous les copropriétaires sont membres de l'association. Chacun dispose d'un nombre de voix égal au total de quotités de copropriété attribuées à son ou à ses lot(s) privatif(s).

Article 3.- Dissolution - Liquidation

La destruction, même totale, du complexe n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association.

L'assemblée générale peut dissoudre l'association. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique.

L'association peut être dissoute judiciairement à la demande de tout intéressé pouvant se prévaloir d'un juste motif.

L'association dissoute subsiste néanmoins pour les besoins de sa liquidation.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée par acte authentique. Les articles 181 à 188 et 195 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales sont d'application à la liquidation de l'association.

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

privatif(s).

Article 3.- Dissolution - Liquidation

La destruction, même totale, du complexe n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association.

L'assemblée générale peut dissoudre l'association. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique.

L'association peut être dissoute judiciairement à la demande de tout intéressé pouvant se prévaloir d'un juste motif.

L'association dissoute subsiste néanmoins pour les besoins de sa liquidation.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée par acte authentique. Les articles 181 à 188 et 195 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales sont d'application à la liquidation de l'association.

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

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

L'acte de clôture de liquidation contient :

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

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

Article 4.- Patrimoine de l'association

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

L'association n'est donc titulaire d'aucun droit réel immobilier.

Mais, l'association pourra être propriétaire d'espèces, fonds déposés en banque, meubles de bureau, matériel informatique, matériel d'entretien etc...

Article 5.- Objet de l'association

L'association a uniquement pour objet la conservation et l'administration du complexe immobilier constitué par la "RESIDENCE DAVID".

Article 6.- Divisibilité entre copropriétaires

L'exécution des décisions condamnant l'association peut être poursuivie tant sur son patrimoine propre que sur le patrimoine de chaque copropriétaire mais proportionnellement à sa quote-part d'indivision et de copropriété forcées. 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 d'une action qu'il aurait pris l'initiative d'introduire conformément à l'article 577-9 paragraphes 3 et 4 du Code civil.

En cas d'action intentée par un copropriétaire, en l'absence

de décision coulée en force de chose jugée et si la responsabilité de l'association est mise ultérieurement en cause, ledit copropriétaire participera aux frais de procédure et d'avocat en proportion de sa quote-part dans les parties communes, mais sans préjudice au décompte final si, suite à la décision judiciaire, l'association était condamnée.

Article 7.- Actions en justice

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

Tout propriétaire a le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, mais seulement après en avoir informé par pli recommandé, envoyé avant d'entamer la procédure, le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

Article 8.- Organes de l'association des copropriétaires

I. Assemblée générale des copropriétaires

§ 1. Pouvoirs.

L'assemblée générale de l'association dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration sans préjudice aux pouvoirs et droits réservés en vertu de la loi ou des présents statuts au syndic, à chaque copropriétaire et au juge de paix.

Sous cette réserve, l'assemblée générale est souveraine maîtresse de l'administration du complexe chaque fois qu'il s'agit d'intérêts communs. Elle dispose donc des pouvoirs les plus étendus, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière, pour décider souverainement de tous intérêts communs.

A titre énonciatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants

:

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

§ 2. Composition.

En cas de démembrement du droit de propriété comme d'indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale appartient à l'usufruitier.

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il n'aura que voix consultative, sans préjudice à l'application de l'article 577-6 paragraphe 7 du Code civil.

Chaque copropriétaire pourra désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera indiqué, à peine d'inexistence du mandat, la date de l'assemblée générale. Le syndic ne peut intervenir comme mandataire à l'assemblée générale.

Le bureau vérifie la régularité des procurations et statue souverainement en cette matière.

Quand un lot privatif appartient à un incapable, son représentant légal devra être convoqué à l'assemblée générale et aura droit d'assister à la réunion avec voix délibérative. Il pourra

les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue du dernier propriétaire connu.

Tout copropriétaire pourra se faire assister à l'assemblée générale par un expert ou autre conseil.

§ 3.- Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire annuelle

L'assemblée générale annuelle se tient le deuxième mercredi du mois de mai de chaque année, à dix-neuf heures, à l'endroit indiqué dans les convocations et à défaut, au siège de l'association.

Une première assemblée générale des copropriétaires devra obligatoirement être réunie avant mai deux mille six pour délibérer sur l'ordre du jour minimal suivant:

1. Constitution du Conseil de gérance.
2. Nomination d'un syndic.
3. Mesures à prendre en vue de la réception provisoire des parties communes.

§ 4.- Convocation.

C'est au syndic qu'il appartient de convoquer l'assemblée générale ordinaire.

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

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

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

Les convocations sont envoyées quinze jours francs au moins avant la date de l'assemblée, par lettre ordinaire si l'assemblée a lieu à date fixe, ou par lettre recommandée tant en cas de report de l'assemblée générale annuelle que de convocation d'une assemblée générale extraordinaire; la convocation sera également valable si elle est remise au copropriétaire contre décharge signée par ceux-ci. Ce délai sera réduit à cinq jours francs lorsque la décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Si la 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, avec le même ordre du jour qui précisera qu'il s'agit d'une seconde assemblée et le délai de convocation sera de cinq jours francs à

moins.

§ 5.- Ordre du jour.

L'ordre du jour est arrêté par celui qui prend l'initiative de convoquer l'assemblée.

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

Tout copropriétaire a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour.

La demande doit en être faite par écrit au syndic, à temps utile pour pouvoir l'insérer à l'ordre du jour et figurer à la lettre de convocation.

Un ordre du jour spécifique à chaque bloc du complexe pourra être établi selon que les points visés à l'ordre du jour concernent uniquement le bloc concerné.

§ 6. Constitution de l'assemblée.

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

Les délibérations et décisions de l'assemblée générale sur les points figurant à l'ordre du jour obligent tous les copropriétaires, qu'ils aient été présents, représentés, défaillants ou qu'ils se soient abstenus.

Lorsque l'ordre du jour ne concerne qu'un des blocs du complexe, l'assemblée générale ne sera valablement constituée que si tous les copropriétaires dudit bloc sont présents, représentés ou dûment convoqués. Les délibérations et décisions de ladite assemblée générale sur les points figurant à l'ordre du jour obligent tous les copropriétaires qu'ils aient été présents, représentés, défaillants ou qu'ils se soient abstenus.

§ 7.- Délibérations.

a) Droit de vote

Vote sur les questions d'intérêt général et principes généraux

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à ses quotités de copropriété. Les copropriétaires disposent d'une voix par dixmillième 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.

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice à l'article 57 du Code de procédure civile, en matière d'opposition d'intérêts. Il en ira de même pour toute personne intervenue suivant la signification ordinaire de cette notion (conjointement).

délai de quinze jours au moins, avec le même ordre du jour qui précisera qu'il s'agit d'une seconde assemblée, et le délai de convocation sera de cinq jours francs au moins.

§ 5.- Ordre du jour.

L'ordre du jour est arrêté par celui qui prend l'initiative de convoquer l'assemblée.

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

Tout copropriétaire a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour.

La demande doit en être faite par écrit au syndic en temps utile pour pouvoir l'insérer à l'ordre du jour à figurer à la lettre de convocation.

§ 6. Constitution de l'assemblée.

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

Les délibérations et décisions de l'assemblée générale sur les points figurant à l'ordre du jour obligent tous les copropriétaires, qu'ils aient été présents, représentés, défaillants ou qu'ils se soient abstenus.

§ 7.- Délibérations.

a) Droit de vote

Vote sur les questions d'intérêt général et principes généraux

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à ses quotités de copropriété. Les copropriétaires disposent d'une voix par dixmillième 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.

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice à l'article 577-6 paragraphe 7 du Code civil, en matière d'opposition d'intérêts. Il en ira de même pour toute personne interposée suivant la signification ordinaire de cette notion (conjoint, descendant, ...).

Aucune personne mandatée par l'association 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.

Vote sur les charges particulières

Comme les présents statuts mettent à charge de certains groupes de copropriétaires seulement les dépenses particulières concernant respectivement ces groupes, seuls ces copropriétaires prennent part au vote sur les décisions relatives à ces dépenses et aux éléments qui les génèrent. Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation dans ces charges particulières.

b) Quorum de présence - Seconde assemblée

L'assemblée générale ne délibère valablement que si plus de la moitié des copropriétaires est présente ou représentée et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotités de copropriété.

Si ce quorum n'est pas atteint, une seconde assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins. L'assemblée pourra délibérer quel que soit le nombre de membres présents ou représentés et les quotités de copropriété dont ils sont titulaires sauf quand la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

c) Majorité absolue

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

d) Considérations pratiques

Sans préjudice à la règle de l'unanimité, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et qu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un second tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour peuvent être soumises à un vote de **ballottage**.

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

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

Le copropriétaire **défaillant** est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale, quand l'unanimité de tous les copropriétaires est requise.

Le copropriétaire, ou son mandataire, qui s'**abstient** est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote. L'abstentionniste, ou son mandataire, est assimilé à un copropriétaire présent mais considéré comme s'opposant à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale.

e) Procès-verbaux - Consultation

Les délibérations de l'assemblée générale sont consignées par les soins du syndic dans un registre des procès-verbaux, déposé au siège de l'association. Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé. Il est signé par le président, les assesseurs et le syndic. Les procès-verbaux doivent être consignés dans le registre au plus tard dans un délai de quinze jours.

Tout copropriétaire peut demander à consulter ce registre et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association. Une traduction des statuts ne pourra être obtenue que moyennant prise en charge des frais de traduction par celui qui en fait la

demande, versement d'une provision préalable, et sans responsabilité pour l'association du chef de la qualité de la traduction.

§ 8.- Majorité spéciale - Unanimité.

Sans préjudice aux majorités plus strictes fixées par la loi ou les présents statuts, l'assemblée générale décide :

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

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

b) de tous travaux affectant les parties communes et qui n'entrent pas dans les attributions du syndic;

c) de la création et de la composition du conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion;

2° à la **majorité des quatre/cinquièmes** des voix présentes ou représentées :

a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris une 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 ou droits immobiliers destinés à devenir communs;

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

3° Il est statué à l'**unanimité** des voix de tous les copropriétaires concernés :

- sur toute modification dans la répartition des quotités de copropriété ou dans celle des charges particulières à un Bloc, ainsi que sur la reconstruction totale du complexe.

- sur la décision de dissoudre l'association.

§ 9.- Actions en justice.

a) D'un copropriétaire

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

Cette action doit être intentée dans un délai de trois mois à compter du jour où l'intéressé a eu connaissance de la décision.

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

Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, les travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée

générale s'y oppose sans juste motif.

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

b) D'un occupant

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

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication est organisée par l'article 577-10 paragraphe 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.

§ 10. Opposabilité - Information.

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

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

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

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

Tout titulaire de droit réel est tenu d'informer le syndic de la transmission à titre gratuit ou onéreux de son droit réel ou de la concession d'un droit personnel. Cette information devra être faite par pli recommandé adressé au syndic ou remis contre accusé de réception de celui-ci, dans les huit jours de la signature de l'acte authentique ou de l'acte sous seing privé

Feuille de présence.

L'assemblée désigne annuellement à la majorité absolue des voix, son président et quatre assesseurs, un par Bloc. Ils forment le conseil de gérance.

Ils sont rééligibles.

Le bureau de l'assemblée est composé du président et d'au moins deux assesseurs, et à défaut de ces derniers, du président assisté des deux copropriétaires présents au plus grand nombre de voix.

Le syndic remplit le rôle de secrétaire.

Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les propriétaires qui assistent à l'assemblée ou par leur mandataire; cette feuille de présence sera visée conforme par les membres du bureau.

II. Du syndic

§ 1. Nomination.

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge de paix à la requête de tout copropriétaire. Son mandat ne peut excéder cinq ans. Il est néanmoins renouvelable.

Si le syndic est une société, l'assemblée générale actera en outre le ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic au nom de cette personne morale.

§ 2. Révocation - Délégation - Syndic provisoire.

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

Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Le juge peut également, en cas d'empêchement ou de carence du syndic et à la requête d'un copropriétaire, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine.

Le syndic 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 celui-ci, par décision motivée, sans préjudice à toute décision judiciaire en la matière. 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 à souscrire pour celui-ci.

A défaut de nomination d'un syndic provisoire, il appartiendra au conseil de gérance d'assurer l'intérim.

§ 3. Publicité.

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic, comme du syndic provisoire, est affiché dans les huit jours de celle-ci, de manière inaltérable et visible tout moment, à l'entrée de l'immeuble, siège de

l'association.

L'extrait indique, outre la date de la nomination, le nom, prénoms, profession et domicile du syndic, comme du syndic provisoire, ou, s'il s'agit d'une société, sa forme sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège. Il doit être complété par toutes autres indications permettant tout intéressé de communiquer avec le syndic et notamment le lieu où, au siège de l'association, le règlement d'ordre intérieur et le registre des procès-verbaux de l'assemblée générale peuvent être consultés.

L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

§ 4. Responsabilité - Délégation.

Un 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 et à des fins déterminées.

§ 5. Pouvoirs.

Le syndic a la charge :

1° de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le présent règlement de copropriété ou, à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété, ou lorsqu'un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotités de copropriété lui en font la demande,

2° de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10, paragraphe 3 du Code civil, et de veiller, sans délai, à la mise à jour du règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale;

3° d'exécuter et de faire exécuter ces décisions;

4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire, et notamment :

- l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues aux présents statuts; à cet effet, commander les ouvriers et corps de métiers dont le concours est nécessaire;

- l'engagement et le licenciement des femmes d'ouvriers et autre personnel ou firme d'entretien;

- la garde des archives intéressant la copropriété;

- le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs, entre autres l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés par l'assemblée générale, la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, le nettoyage des trottoirs, halls, escaliers, aires de manoeuvre et autres parties communes;

5° d'administrer les fonds de l'association et notamment :

provisoire, ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic et notamment le lieu où, au siège de l'association, le règlement d'ordre intérieur et le registre des procès-verbaux de l'assemblée générale peuvent être consultés.

L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

§ 4. Responsabilité - Délégation.

Un 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 et à des fins déterminées.

§ 5. Pouvoirs.

Le syndic a la charge :

1° de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le présent règlement de copropriété ou, à tout moment, lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété, ou lorsqu'un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotités de copropriété lui en font la demande,

2° de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10, paragraphe 3 du Code civil, et de veiller, sans délai, à la mise à jour du règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale;

3° d'exécuter et de faire exécuter ces décisions;

4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire, et notamment :

- l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues aux présents statuts; à cet effet, il commande les ouvriers et corps de métiers dont le concours est nécessaire;

- l'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrage et autre personnel ou firme d'entretien;

- la garde des archives intéressant la copropriété;

- le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs, entre autres l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés par l'assemblée générale, la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, le nettoyage des trottoirs, halls, escaliers, aires de manoeuvres et autres parties communes;

5° d'administrer les fonds de l'association et notamment :

- de tenir la comptabilité et d'établir les comptes de chaque propriétaire, à lui présenter chaque trimestre et/ou sur demande faite à l'occasion de la transmission de la propriété d'un lot;

- de payer les dépenses communes et recouvrer les recettes pour le compte de la copropriété, ou de répartir les charges communes entre les propriétaires ou occupants, sans préjudice, à l'égard de la copropriété, à l'obligation du propriétaire d'être seul tenu au paiement de celles-ci; de gérer le fonds de roulement et le fonds de réserve;

- de souscrire au nom des propriétaires tous contrats d'assurances relatifs à l'immeuble, pour leur compte ou pour compte de l'association, suivant les directives de l'assemblée générale et de représenter la copropriété à l'égard des assureurs, sans avoir à justifier d'une délibération préalable de l'assemblée générale ou des pouvoirs lui conférés par les copropriétaires individuellement.

6° de représenter l'association en justice, tant comme demandeur que comme défendeur, et dans la gestion des affaires communes, notamment, pour l'exécution des décisions des assemblées générales, tant au niveau de la gestion journalière qu'au niveau de l'administration de l'immeuble en général. A cet effet, le syndic représente, vis-à-vis de tout tiers, l'universalité des propriétaires et ce, en qualité d'organe de l'association; il engage donc valablement tous les propriétaires et/ou occupants, même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision régulièrement prise de l'assemblée générale;

7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, paragraphe 1 du Code civil, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par un notaire;

8° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble, en vertu d'un droit personnel ou réel, mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes; ces demandes seront communiquées à l'assemblée;

9° de représenter l'association à tous actes authentiques, notamment, de modification aux statuts ou concernant 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 du procès-verbal d'assemblée générale révélant sa nomination, l'extrait de la délibération l'habilitant à signer seul l'acte authentique concerné et visant l'objet de l'acte authentique. Il ne devra toutefois pas en être justifié à l'égard du conservateur des hypothèques. Il en sera notamment ainsi en matière de modification des quotités de copropriété, de modification de la répartition des charges communes, d'acquisition ou de cession d'une partie commune, de constitution d'un droit réel sur une partie commune, etcaetera...

10° dans le cas où le Syndic viendrait à constater des manquements graves aux dispositions des présents statuts ou du règlement d'ordre intérieur de la part d'occupants de lots privatifs, ou relèverait des attitudes de nature à troubler une 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 comporte, et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, il aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne gestion de l'immeuble. Si le contrevenant est un locataire, le syndic, avant de prendre lesdites mesures, devra aviser le propriétaire

l'immeuble, etc...);

b) les frais d'administration;
c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes à l'usage commun de tous les copropriétaires;

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

e) l'entretien des voiries ainsi que de tous les aménagements, accès, abords et locaux communs en sous-sols;

f) les indemnités dues par la copropriété;

g) les frais de reconstruction de tout ou partie des immeubles détruits.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotités dont il dispose dans l'ensemble de la copropriété. 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** :

- les dépenses faites dans l'intérêt exclusif d'un Bloc, qui sont à la charge exclusive des copropriétaires de ce Bloc;

Il en est ainsi, notamment, des dépenses relatives, savoir:

* à l'entrée commune ou accès à chaque Bloc;

* à l'ascenseur desservant le Bloc II;

* aux escaliers, cages et paliers de chaque Bloc, y compris ceux menant au Bloc 0;

* aux faces extérieures des portes palières de chaque Bloc;

* aux redevances et consommations en matière d'eau et d'électricité, particulières à chaque Bloc;

- les dépenses relatives à l'entretien et aux réparations de la rampe d'accès au Bloc 0, de sa porte d'accès et des aires de manoeuvre qu'il comprend, qui seront à charge des propriétaires des emplacements de voiture ou/et caves.

Ces charges sont établies en proportion de l'utilité des biens et services communs pour chaque lot privatif composant chaque Bloc suivant les quotités qui leur sont attribuées ci-dessus dans les charges particulières du bloc dont il dépend.

II. Charges communes de fonctionnement

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

Telles sont les dépenses d'eau et d'électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les factures d'une société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier communs, matériel pour les ordures, ustensiles et fournitures nécessaires au bon entretien des immeubles, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, la correspondance; les frais d'éclairage des parties communes, la consommation de courant électrique pour les ascenseurs, l'abonnement d'entretien de ceux-ci et les réparations y afférentes, etcétera...

Article 10.- Consommations individuelles

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

Article 11.- Impôts

A moins que les impôts relatifs au complexe ne soient directement établis par le pouvoir fiscal sur chaque lot privatif, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotités de copropriété dans l'immeuble.

Article 12.- Responsabilité civile

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et, d'une façon générale, toutes les charges et dérivant se répartissent suivant les quotités 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 exercer contre ceux dont la responsabilité personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaires.

Article 13.- Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes par son fait personnel, ou celui de son locataire ou occupant, il devrait supporter seul cette augmentation. Ne contribueront, toutefois, aux honoraires de l'avocat de l'association qui procède contre un copropriétaire, que les autres copropriétaires à l'exclusion du premier.

Article 14.- Recettes au profit des parties communes

Dans le cas où des recettes communes seraient réalisées à raison des parties communes, elles resteront acquises à l'association.

Article 15.- Modification de la répartition des charges.

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre/vingt-cinquièmes des voix de tous les copropriétaires peut décider de modifier la répartition des charges communes, tant particulières que générales.

Tout copropriétaire peut également demander au juge de modifier le mode de répartition des charges si ce mode lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de la répartition s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à une partie quelconque du complexe.

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 d'une telle décision ou d'un tel jugement, un nouveau décompte pour la prochaine assemblée, sans que ce décompte puisse comprendre une période excédant cinq ans.

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

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

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

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

Article 16.- Cession d'un lot.

§ 1. En cas de transmission de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir, par lettre recommandée, du syndic de l'association, l'état :

1° du coût des dépenses non voluptuaires de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

2° des frais liés à une acquisition de parties communes décidée par l'assemblée générale avant la date de la transmission mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

3° des dettes certaines dues par l'association à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

Sans préjudice aux conventions particulières entrées en vigueur entre l'ancien et le nouveau propriétaire en ce qui concerne la contribution à la dette, le nouveau copropriétaire supporte le montant de ces dettes ainsi que les charges ordinaires

concernant la période postérieure à la date de la transmission.

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

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

2° la quote-part correspondant au lot cédé dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

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

On entend par "**fonds de réserve**", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que les grosses réparations, le renouvellement d'un ascenseur ou encore la pose d'une nouvelle chape de toiture, etc...

Les créances nées après la date de la transmission suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association. L'assemblée générale des copropriétaires décidera souverainement de leur affectation.

Les appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date de la transmission resteront à charge du vendeur, sans préjudice aux conventions contraires dans l'acte de cession, en ce qui concerne la contribution à la dette.

Pour l'application du présent article :

- la date de la transmission est celle où la cession a acquis une date certaine conformément à l'article 1328 du Code civil, sans préjudice au droit de l'association, représentée par le syndic, d'invoquer la date du transfert effectif de la propriété si celle-ci ne coïncide pas avec la date certaine de la transmission. Le syndic devra en aviser le notaire instrumentant par pli recommandé dans les quinze jours francs de l'envoi de l'état dont question à l'article 577-11 paragraphe premier du Code civil. Ce délai est prescrit à peine de forclusion de l'association.

- le paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit l'envoi du décompte par le syndic.

Toutefois, si les charges périodiques sont clôturées annuellement, le décompte pourra être établi forfaitairement entre les parties sur base de l'exercice précédent.

TRAVAUX ET REPARATIONS

Article 17.- Généralités

Les réparations et travaux aux parties communes sont supportées par les copropriétaires, suivant les quotités de

chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les présents statuts en décident autrement.

Article 18.- Genres de réparations et travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories:

- réparations urgentes;
- et - réparations non urgentes.

Article 19.- Réparations urgentes

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir demander l'autorisation à l'assemblée, et les copropriétaires ne peuvent jamais y mettre obstacle.

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

Article 20.- Réparations ou travaux non urgents

Ces travaux doivent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotités et ils seront soumis à la plus prochaine assemblée générale.

Ils ne pourront être décidés qu'à une majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et seront alors obligatoires pour tous.

Article 21.- Servitudes relatives aux travaux

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

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

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé qu'entre un premier juillet et le trente-et-un août qui suit.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif soit au syndic, soit à un mandataire habitant le complexe, dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du syndic, de manière à pouvoir accéder aux locaux privatifs, si la chose s'avère nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supporterait seul les frais supplémentaires résultant de sa carence.

Les copropriétaires devront supporter sans pouvoir exiger d'indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes ou privatives, 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 du complexe, 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 privatives.

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

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 ou tour.

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

Le propriétaire maître de l'ouvrage sera tenu de remettre cet emplacement et ses abords en parfait état; en cas de carence, pendant plus de huit jours, 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 quelconque mise en demeure.

Les frais en seront supportés par le propriétaire défaillant.

DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL - ASSURANCES - RECONSTRUCTION

Article 22.- De la responsabilité en général

Les responsabilités pouvant naître du chef de l'immeuble, tant en ses parties communes que privatives, sans préjudice cependant à tous dommages résultant du fait de l'occupant, seront supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre des quotités de chacun, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires, par un voisin ou par un tiers quelconque.

Ces risques seront couverts par des assurances souscrites à l'intervention du syndic, dans la mesure et pour les montants fixés par l'assemblée générale, sans préjudice au montant supplémentaire dont tout copropriétaire peut réclamer l'assurance pour sa partie privative.

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 quotités de copropriété (sauf pour ce qui est de la prime afférente au montant supplémentaire sur parties privatives, cette dernière étant due au comptant par le propriétaire et/ou ses ayants-droit, seul(s) bénéficiaire(s) de cette assurance supplémentaire).

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours, quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer, si nécessaire, les actes correspondants, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, les signer valablement à leur place.

Article 23.- De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie

En vue de diminuer les possibilités de contestation, ainsi que de réduire les charges respectives d'assurance, les copropriétaires sont censés renoncer formellement entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre le syndic et le conseil de gérance, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, à leur droit d'exercer un recours du chef de communication d'un incendie, né dans une partie quelconque du complexe ou dans les locaux privatifs qu'il comprend, sauf, bien entendu, malveillance ou faute grave assimilée au dol. Les contrats d'assurance devront contenir cette stipulation d'abandon de recours.

Il en est de même des autres garanties de la police incendie et d'autres polices souscrites par le syndic notamment en dégâts d'eaux, bris de vitres et autres risques connexes.

Les copropriétaires s'engagent à faire accepter ladite renonciation par leurs locataires et occupants, à quelque titre que ce soit, sous peine d'être personnellement responsables en cas d'omission.

A cet égard, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes conventions relatives à l'occupation des biens la clause suivante :

"Le locataire (l'occupant) devra faire assurer ses objets mobiliers et les aménagements qu'il aura faits dans les locaux qui lui sont donnés en location, contre les risques d'incendie, de dégâts des eaux, d'explosion et de recours que les voisins pourraient exercer contre lui pour dommages matériels causés aux biens de ceux-ci.

" Ces assurances devront être contractées auprès de la même compagnie que celle qui assure la copropriété.

" Le locataire (l'occupant) devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ces assurances que d

paiement des primes annuelles sur toute réquisition de la part du propriétaire.

" Les charges de redevance annuelle de ces assurances seront exclusivement à charge du locataire (occupant)

" Le locataire (l'occupant) 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 leur personnel, à tous recours qu'ils pourraient exercer contre le propriétaire, les autres copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, tous autres locataires et 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 occupés.

" Le locataire (l'occupant) informera la compagnie d'assurances de cette renonciation en la requérant d'en donner expressément acte au propriétaire."

Article 24.- Assurance proprement dite.

Le complexe sera couvert contre les risques d'incendie, la foudre, les explosions, les chutes d'avion, les dégâts d'ordre électrique, tempête et risques connexes par une ou plusieurs polices comportant au moins les garanties suivantes :

- a) le bâtiment, pour sa valeur entière et 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 ainsi couverts à l'intervention 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, le conseil de gestion, les locataires et tous autres occupants du complexe et les membres de leur personnel respectif, à quelque titre que ce soit, sauf, bien entendu, négligence ou faute grave assimilée au dol. Dans ce cas cependant, la déchéance éventuelle ne pourrait être appliquée qu'à la personne responsable et les assureurs conserveront leur droit de recours contre l'auteur responsable du sinistre.

Article 25.- A. De la responsabilité civile tierce (Immeuble-Jardin-Ascenseurs)

syndic, tous autres locataires et occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, et notamment du chef des articles 1386, 1719-3^o 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 occupés.

" Le locataire (l'occupant) informera la compagnie d'assurances de cette renonciation en la requérant d'en donner expressément acte au propriétaire."

Article 24.- Assurance proprement dite.

Le complexe sera couvert contre les risques d'incendie, la foudre, les explosions, les chutes d'avion, les dégâts d'ordre électrique, tempête et risques connexes par une ou plusieurs polices comportant au moins les garanties suivantes :

- a) le bâtiment, pour sa valeur entière 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 ainsi couverts à l'intervention du syndic, agissant pour compte de tous les copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminés 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, le conseil de gérance, les locataires et tous autres occupants du complexe et les membres de leur personnel respectif, à quelque titre que ce soit, sauf, bien entendu, malveillance ou faute grave assimilée au dol. Dans ce cas cependant, la déchéance éventuelle ne pourrait être appliquée qu'à la personne responsable et les assureurs conserveront leur droit de recours contre l'auteur responsable du sinistre.

Article 25.- A. De la responsabilité civile tiers (Immeuble-Jardin-Ascenseurs)

B. Bris de glace et dégâts des eaux - C. Personnel

A. Le syndic souscrira également pour le compte des copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminés par l'assemblée générale, une police d'assurance, résiliable annuellement, couvrant la responsabilité des copropriétaires et du personnel à leur service ainsi que du personnel employé par l'association, pour les accidents causés aux copropriétaires, aux occupants du complexe, aux personnes de passage et aux tiers quels qu'ils soient, à raison :

- soit du mauvais état ou du mauvais entretien du complexe,
- soit de l'utilisation des ascenseurs,
- soit pour toute autre cause imprévisible (chute de matériaux, de cheminées...) dont la responsabilité pourrait être mise à la charge de l'ensemble des copropriétaires ou de l'un d'eux.

B. Dans le cadre des dispositions ci-avant, le syndic souscrira également une police "bris de glaces" pour les parties

communes ainsi qu'une police "dégâts des eaux", pour couvrir les dégradations au complexe, consécutivement à des fuites accidentelles, ruptures, engorgements de conduites, de chenaux, de gouttières et de tous appareils à eau du complexe, ainsi que les dégâts pour infiltrations d'eau de pluie à travers les toitures, plates-formes, façades, ...

C. Le personnel d'entretien sera assuré par le syndic conformément à la loi et la copropriété en paiera et supportera les primes.

Article 26.- Obligations des copropriétaires en matière d'assurances

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

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, de son locataire, de l'occupant de son lot privatif ou, plus généralement, pour toute raison personnelle à ce copropriétaire, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 27.- Sinistres

En cas de sinistre, les indemnités allouées seront encaissées par le syndic et déposées en banque en un compte spécial.

Avant paiement ou utilisation aux fins de reconstruction des indemnités, le syndic exigera des divers copropriétaires la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires.

Le cas échéant, il appartiendrait au Syndic de faire intervenir les dits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

Article 28.- De l'utilisation des indemnités

L'utilisation des indemnités est réglée comme suit :

A. Si le sinistre est partiel et de moins de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction des bâtiments, 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 seront tenus de s'acquitter dans les trois mois de l'appel leur adressé par le syndic.

A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux de 1,5 fois le taux légal en matière civile courront de plein droit et sans mise en demeure à l'expiration du délai, sur ce qui sera dû.

Toute somme encaissée sera versée par le syndic à un compte spécial.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis à l'association sauf décision

différente de l'assemblée générale, prise à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

B. Si le sinistre est total, ou partiel à concurrence de plus de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction, 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 de 1,5 fois le taux légal en matière civile, courant de plein droit et sans mise en demeure à l'expiration dudit délai, sur ce qui sera dû.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic à un compte spécial.

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.

La destruction même totale du complexe n'entraîne pas par elle-même la dissolution de l'association. Si le complexe n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les parties communes seront partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs dans la copropriété, le tout sans préjudice aux droits des créanciers hypothécaires.

Article 29.- Des assurances particulières

A. Si des embellissements ont été effectués à leur propriété par des copropriétaires, 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 jamais dans les frais de reconstruction dans l'état particulier d'embellissement.

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

Dans les deux cas A. et B., les copropriétaires concernés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être allouée par suite de cette assurance complémentaire.

Article 30.- Destruction de l'immeuble en raison de sa vétusté. Fin de l'indivision

En cas de destruction totale ou partielle du complexe, pour une cause étrangère à celle d'un sinistre couvert par une assurance, ou encore parce que celui-ci aurait perdu, par vétusté, une part importante de sa valeur d'utilisation ou que la

La destruction même totale du complexe n'entraîne pas par elle-même la dissolution de l'association. Si le complexe n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les parties communes seront partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs dans la copropriété, le tout sans préjudice aux droits des créanciers hypothécaires.

Article 29.- Des assurances particulières

A. Si des embellissements ont été effectués à leur propriété par des copropriétaires, 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 jamais dans les frais de reconstruction dans l'état particulier d'embellissement.

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

Dans les deux cas A. et B., les copropriétaires concernés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être allouée par suite de cette assurance complémentaire.

Article 30.- Destruction de l'immeuble en raison de sa vétusté. Fin de l'indivision

En cas de destruction totale ou partielle du complexe, pour une cause étrangère à celle d'un sinistre couvert par une assurance, ou encore parce que celui-ci aurait perdu, par vétusté, une part importante de sa valeur d'utilisation ou que la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires soit la démolition et la reconstruction du complexe, ou la vente de l'ensemble dans son état, il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires de décider de cette reconstruction ou de la dissolution de l'association et de la vente pure et simple.

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 de copropriétaires possédant ensemble au moins la moitié de quotités de copropriété.

En outre, la décision de démolir et de reconstruire le complexe ou encore de le vendre, ne pourra être prise qu'à l'unanimité des voix des copropriétaires.

CHAPITRE III. - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 31.- Portée - Modifications

Il est arrêté, pour tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire tant pour eux que pour leurs ayants-droit, à quel que titre que ce soit.

Ce règlement pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées.

Ces modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux d'assemblée.

Ce règlement d'ordre intérieur est opposable selon les modalités énoncées à l'article 8 paragraphe 10.

SECTION I.- CONSEIL DE GERANCE

Article 32.- Conseil de gerance

Le conseil de gerance est composé d'un président et de quatre assesseurs, un par Bloc.

Tout membre du conseil de gerance empêché ou absent, peut donner, par écrit, par télégramme ou par fax, à un copropriétaire de son choix, délégation pour le représenter aux réunions du conseil et y voter en son lieu et place.

Ces mandataires agiront en lieu et place de leurs mandants et sous la seule responsabilité de ces derniers, à l'égard des autres copropriétaires.

Le syndic du complexe pourra assister aux réunions du conseil de gerance, avec voix consultative.

Le conseil de gerance surveille la gestion du syndic et évalue, notamment, le caractère urgent ou indispensable des travaux et de leur exécution; il examine les comptes du syndic et fait rapport à l'assemblée.

Le conseil de gerance délibérera valablement si trois au moins de ses membres sont présents ou représentés.

Les décisions seront prises à la majorité absolue des voix des membres présents ou représentés.

En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Les membres du conseil de gerance sont nommés pour un terme de trois ans, renouvelable.

Il devra être dressé procès-verbal des décisions prises ce procès-verbal sera signé par ceux qui étaient présents à la réunion.

Article 33.- Comptabilité

A. Provisions pour charges communes

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire paiera une provision pour les dépenses couvrant une période de six mois, fixée par estimation et proportionnelle aux quotités de copropriété de lot, le tout, sans préjudice au droit du syndic, d'adapter cette provision en fonction de l'évolution des coûts et de manière à atteindre, à tout moment, une couverture suffisante

pour la période de six mois en cours.

Le syndic se chargera de réclamer cette provision à chaque propriétaire d'élément privatif de manière à constituer ainsi le fonds de roulement.

Les comparants réclameront le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout lot privatif lors de la signature de l'acte authentique d'acquisition.

Seule l'assemblée générale décide de tout ce qui concerne le fonds de réserve.

B. Paiement des charges communes

Les copropriétaires devront effectuer leurs paiements au syndic dans les trente jours de la date des invitations à payer. Le copropriétaire en défaut de paiement après un délai de trente jours encourra de plein droit et sans mise en demeure une indemnité de cinquante centimes pour cent par semaine de retard à dater de l'expiration dudit délai, sans préjudice à l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité sera portée de plein droit à un franc pour cent par semaine à compter du quinzième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée rappelant le paiement réclamé et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. Les indemnités versées seront affectées au fonds de réserve.

Les copropriétaires en défaut de payer pourront, en outre, être poursuivis judiciairement par le syndic conformément à l'article 577-8 paragraphe 4, 6° du Code civil.

Le syndic pourra en outre réclamer toutes sommes complémentaires, fixées par l'assemblée générale conformément à la jurisprudence du canton ou à un éventuel barème national, pour rappels, mise en demeure et frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à un avocat. Il est d'ailleurs loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique pour assurer l'association contre les litiges qui pourraient survenir entre elle et les copropriétaires.

Aucun appel de fonds ne peut se compenser avec les fonds de roulement ou de réserve, lesquels doivent rester intacts.

C. Recouvrement des charges communes

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

A cette fin, il est autorisé :

a) à assigner un copropriétaire défaillant en 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.

elle et les copropriétaires.

Aucun appel de fonds ne peut se compenser avec les fonds de roulement ou de réserve, lesquels doivent rester intacts. ||

C. Recouvrement des charges communes

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

A cette fin, il est autorisé :

a) à assigner un copropriétaire défaillant en 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.

Il ne devra justifier d'aucune autorisation spéciale envers les tribunaux ou les tiers.

b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant.

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

Tous et chacun des copropriétaires sont réputés adhérer à ces stipulations et marquer leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires ou occupants, la mise en application éventuelle des dispositions ci-avant.

D. Comptes annuels du syndic

Le syndic présente annuellement ses comptes à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge.

Ces comptes annuels seront clôturés en fin d'année comptable, dont la date est fixée au trenté juin de chaque année. || 31.8

Le syndic déterminera la quote-part de chaque copropriétaire dans ces comptes annuels, en créditant chacun d'eux des provisions qu'il a versées. Fait à 52

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 majorité absolue des voix, de toutes modifications au système de comptabilité défini ci-avant. || 1/1

SECTION II. ASPECTS EXTERIEURS

Article 37.- Nettoyage

Le service de nettoyage des parties communes sera assuré à l'intervention du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus.

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

En cas d'absence ou de défaillance de tel personnel, le syndic prendra toute initiative pour le recrutement du personnel de remplacement et pour assurer un parfait état de propreté des parties communes et, notamment, des trottoirs, accès, halls d'entrée, cages d'escaliers, paliers, rampe d'accès et aires de

manoeuvre, couloirs, dégagements, locaux à poubelles, évacuation des ordures ménagères etc...

Chaque propriétaire d'emplacement parking est responsable et tenu de l'entretien de son emplacement.

Article 38.- Entretien et aspect des façades

Les éventuels travaux de peinture des façades devront être faits aux époques fixées par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic, ces travaux étant considérés comme charges communes et à répartir comme telles.

Si les copropriétaires souhaitent mettre des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront d'un modèle et de la teinte à fixer par l'assemblée générale ceci afin de garder l'esthétique globale de l'immeuble.

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 d'entretien.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades, balcons et jardin, ni enseignes, ni réclames, linge et autres objets quelconques. Exception faite pour le rez-de-chaussée commercial. Les affiches « à vendre » ou à « louer » seront autorisées.

SECTION III.- ORDRE INTERIEUR.

Article 39.- Service des eaux

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

2) Chaque année, le syndic fera parvenir au Service des Eaux, la liste des lots privatifs qui auraient été vendus ou cédés au cours de l'année, en mentionnant l'identité et l'adresse des nouveaux propriétaires de ceux-ci.

3) Les premières demandes d'abonnement relatives aux parties communes seront souscrites par le promotdu complexe et ensuite transférées au nom de la copropriété.

Article 40. - Aspect - Tranquillité

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, les accès et aires de manoeuvre, devront être maintenues libres à tout moment.

Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Dans les lots privatifs, 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 stabilité, la salubrité ou la sécurité de tout ou partie du complexe.

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus, ni secoués dans aucune partie du complexe, en ce compris les toits, terrasses et balcons.

Les occupants pourront faire usage d'appareils ménagers mais de manière à ne pas troubler la tranquillité du complexe.

sous la surveillance du syndic, ces travaux étant considérés comme charges communes et à répartir comme telles.

Si les copropriétaires souhaitent mettre des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront d'un modèle et de la teinte à fixer par l'assemblée générale ceci afin de garder l'esthétique globale de l'immeuble.

Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretier 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 d'entretien.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades, balcons et jardin, ni enseignes, ni réclames, linge et autres objets quelconques. Exception faite pour le rez-de-chaussée commercial. Les affiches « à vendre » ou « à louer » seront autorisées.

SECTION III. - ORDRE INTERIEUR.

Article 36. - Service des eaux

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

2) Chaque année, le syndic fera parvenir au Service des Eaux, la liste des lots privatifs qui auraient été vendus ou cédés au cours de l'année, en mentionnant l'identité et l'adresse des nouveaux propriétaires de ceux-ci.

3) Les premières demandes d'abonnement relatives aux parties communes seront souscrites par le promoteur du complexe et ensuite transférées au nom de la copropriété.

Article 37. - Aspect - Tranquillité

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, les accès et aire de manoeuvre, devront être maintenues libres à tout moment.

Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Dans les lots privatifs, chaque copropriétaire rest 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 stabilité, la salubrité ou la sécurité de tout ou partie du complexe.

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus, ni secoués dans aucune partie du complexe, en ce compris les toits, terrasses et balcons.

Les occupants pourront faire usage d'appareils ménagers mais de manière à ne pas troubler la tranquillité du complexe.

Il ne pourra être fait, dans les couloirs et sur les paliers communs, aucun travail de ménage.

Il est strictement défendu d'utiliser, dans le complexe

des tuyaux d'amenée du gaz en matières sujettes à rupture; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans le complexe des chiens, chats et oiseaux non-divaguants.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal concerné, par simple décision du syndic.

Dans le cas où la tolérance est retirée, le fait de ne pas se conformer à la décision du syndic entraînera le contrevenant au paiement d'une indemnité fixée par le conseil de gérance, à titre de dommages-intérêts, par jour de retard, sans préjudice à toute autre sanction à ordonner par voie judiciaire.

Le montant de l'indemnité sera affecté au fonds de réserve.

Les meubles de toute dimension ainsi que tous matériaux devront être amenés dans les lots privatifs à l'aide d'élévateurs extérieurs. Les escaliers ne pourront être utilisés à cette fin que pour les objets de dimension réduite et que l'on porte d'un seul bras.

L'usage des parkings doit se faire avec le minimum d'inconvénient pour tous les copropriétaires et plus spécialement entre vingt-deux heures et sept heures du lendemain.

Il est interdit d'actionner les avertisseurs sonores et de stationner dans l'accès carrossable ou sur les aires de manoeuvre.

Les usagers auront à se conformer à la réglementation à dresser par le syndic quant à la signalisation dont seraient équipés les accès au Bloc 0.

Aucun dépôt de carburant ou de tout autre produit inflammable n'est autorisé.

L'accès aux parkings est interdit aux personnes n'ayant pas un droit de jouissance dans le Bloc 0.

Les détenteurs d'un droit de jouissance dans le Bloc 0 s'obligent à respecter les droits de leurs voisins. Ils seront responsables à cet égard des agissements des membres de leur personnel.

SECTION IV.- MORALITE - TRANQUILLITE - DESTINATION DE LOCAUX

Article 38.- Mode d'occupation

a) Généralités.

Les copropriétaires, locataires, personnel et autres occupants du complexe, devront toujours habiter l'immeuble en jouissant conformément à la notion juridique du "bon père de famille".

Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité

dans le complexe ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service, celui de leurs locataires, occupants 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 sont tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les autres occupants du complexe, et ce sous peine de sanctions similaires à celles stipulées à l'article 41, à propos des animaux tolérés.

L'installation et l'utilisation de soudure autogène et électrique ainsi que la peinture sont interdites dans l'immeuble.

Les appartements sont, en principe, exclusivement affectés à l'usage de logement sauf la surface commerciale, le dépôt au rez-de-chaussée du bloc III/C.

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire du lot, d'une profession libérale dans un lot privatif doit faire l'objet d'une autorisation préalable (si celle-ci est nécessaire) des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée, quinze jours au moins avant le début de cette activité.

Tous jeux ou divagations d'enfants, sont interdits dans toutes les parties communes et, notamment, dans l'entrée des garages, les aires de manoeuvres, escaliers et halls d'entrée.

b) Transmission des obligations

Les baux et occupations concédés contiendront l'engagement des locataires ou occupants d'habiter le complexe conformément aux prescriptions du présent règlement, dont ils seront censés avoir pris connaissance.

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

c) Location - Occupation

1.- Les biens privatifs ne peuvent être donnés en location ou à occuper qu'à des personnes honorables et solvables.

Les mêmes obligations s'imposent en cas de sous-location ou de cession de bail. Chaque copropriétaire ou locataire principal devra exiger un montant de trois mois de loyer titre de garantie locative.

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 du complexe et des voisins.

3.- Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic

suivant les modalités prévues à l'article 8, paragraphe 10.

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 paragraphe 4 du Code civil.

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

Article 39.- Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires, de faire de la publicité dans l'immeuble.

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

Les comparants se réservent le droit de faire de la 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 restant lui appartenir.

L'annonce de la mise en vente ou en location d'un lot privatif, aux fenêtres de celui-ci et dans l'accès au bloc concerné, est autorisée tant qu'elle se réalise suivant l'usage des lieux et en ce qui concerne l'accès, à l'endroit désigné par le syndic.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée d'un appartement, ou sur le côté de celle-ci, 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 dont question à l'article 41: a) ci-avant était 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 du professionnel et sa profession.

Dans chaque entrée, chacun des copropriétaires concerné disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte aux lettres peuvent seuls figurer les nom et profession de son titulaire, ainsi que l'étage qu'il occupe; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée.

Article 40.- Emménagements et déménagements

Le syndic doit être prévenu, par écrit et au moins cinq jours à l'avance, de tout emménagement ou déménagement.

Des consignes sévères seront données par les occupants lors de leurs emménagement et déménagement, aux firmes spécialisées.

On signalera par écrit au Syndic les dégradations aux locaux communs, préexistants au passage des déménageurs. Faute de se conformer à cette obligation, les occupants intéressés pourront être rendus responsables de la situation constatée par le Syndic après le passage des déménageurs.

Les dégâts occasionnés aux parties communes, lors d'emménagement, déménagement ou transport quelconque par un copropriétaire, locataire, occupant, gens de service ou toute autre personne travaillant pour le compte d'un copropriétaire, sont à la charge exclusive de celui-ci.

Article 41.- Caves et garages

La propriété et la jouissance des caves et emplacement de voiture sont réglés à la section 6 du chapitre I des statuts de copropriété.

Article 42.- Divers

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

SECTION V.- REPARTITION DES FRAIS D'EAU ET D'ELECTRICITE

Article 43.- Chauffage

Chaque appartement disposera d'une installation privée de chauffage au gaz.

Article 44.- Eau

Chaque appartement privatif est pourvu d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par son occupant.

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

La consommation d'eau pour les communs et celles non visées au précédent alinéa relèvent d'un compteur commun.

Les frais de ces consommations, de même que la redevance de location des compteurs seront répartis entre les propriétaires au prorata des quotités indivises qu'ils détiennent dans les parties communes, sauf au syndic d'établir des compteurs de passage dont la consommation sera imputée aux consommateurs effectifs.

Article 45.- Electricité

Chaque Bloc sera pourvu d'un compteur d'électricité pour l'éclairage des parties communes, pour le fonctionnement des appareils d'entretien (pour l'alimentation en force motrice de l'ascenseur en ce qui concerne le Bloc II).

La consommation totale enregistrée par ce compteur, de même que la redevance de location constitueront une charge commune particulière à répartir entre les copropriétaires du Bloc concerné au prorata des quotités attribuées à chacun d'eux dans ces charges.

Chaque lot privatif doit être pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée

à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

SECTION V.- REPARTITION DES FRAIS D'EAU ET D'ELECTRICITE

Article 46.- Chauffage

Chaque appartement disposera d'une installation privée de chauffage au gaz.

Article 47.- Eau

Chaque appartement privatif est pourvu d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par son occupant.

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

La consommation d'eau pour les communs et celles non visées au précédent alinéa relèvent d'un compteur commun.

Les frais de ces consommations, de même que la redevance de location des compteurs 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 48.- Electricité

Chaque Bloc sera pourvu d'un compteur d'électricité pour l'éclairage des parties communes, pour le fonctionnement des appareils d'entretien (pour l'alimentation en force motrice de l'ascenseur en ce qui concerne le Bloc II).

La consommation totale enregistrée par ce compteur, de même que la redevance de location constitueront une charge commune particulière à répartir entre les copropriétaires du Bloc concerné au prorata des quotités attribuées à chacun d'eux dans ces charges.

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

Les redevances de location de ce compteur et les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement par ses occupants.

SECTION VI.- ASCENSEURS

Article 49.- Répartition des frais d'ascenseur

Le Bloc II est pourvu d'un ascenseur.

Les frais de fonctionnement, d'entretien, de réparation ou de renouvellement d'un ascenseur et de ses accessoires constituent des charges communes particulières à répartir entre les copropriétaires du Bloc concerné au prorata des quotités attribuées à chaque lot privatif dans ces charges.

Le mode de répartition des charges de fonctionnement, d'entretien et de réparation 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 VII. DIFFERENDS

Article 50.- Règlement des différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants du complexe concernant les parties communes, le syndic

constitue obligatoirement la première instance de conciliation à laquelle doit être soumis le litige.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige perdure, il sera porté devant le conseil de gérance et si besoin en est devant l'assemblée générale, toujours en instance de conciliation.

Si le désaccord perdure encore, 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 ou d'ordre intérieur, le litige sera porté devant le conseil de gérance et si besoin en est, devant l'assemblée générale, encore et toujours en instance de conciliation.

Si un accord est atteint, 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 et les frais d'expertise, avancés par le syndic agissant pour compte de l'assemblée générale, seront supportés exclusivement par la partie succombante. Chaque partie supportera les honoraires de son avocat.

Article 51.- Conservation et diffusion des documents

Un exemplaire des présents statuts contenant le règlement d'ordre intérieur sera remis à chaque intéressé mais à ses frais.

Les présents statuts et règlement seront obligatoires pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, dans le complexe ou une partie quelconque de celui-ci, un droit de quelque nature que ce soit, ainsi que pour leurs héritiers, ayants-droit ou ayants-cause à un titre quelconque.

Les actes et documents conférant un droit quelconque sur les biens décrits ci-dessus devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ces statuts et règlement et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être titulaire d'un droit quelconque sur une partie quelconque du complexe, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une partie quelconque du complexe, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction dans l'arrondissement judiciaire de Bruxelles, faute de quoi, ce domicile sera de plein droit élu dans le complexe lui-même.

Article 52.- Renvoi au Code civil

L'association et les copropriétaires sont également soumis aux dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil. En conséquence, toute disposition des statuts qui contreviendrait à ces dispositions légales doit être réputée non-écrite.

mais à ses frais.

Les présents statuts et règlement seront obligatoires pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, dans le complexe ou une partie quelconque de celui-ci, un droit de quelque nature que ce soit, ainsi que pour leurs héritiers, ayants-droit ou ayants-cause à un titre quelconque.

Les actes et documents conférant un droit quelconque sur les biens décrits ci-dessus devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ces statuts et règlement et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être titulaire d'un droit quelconque sur une partie quelconque du complexe, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une partie quelconque du complexe, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction dans l'arrondissement judiciaire de Bruxelles, faute de quoi, ce domicile sera de plein droit élu dans le complexe lui-même.

Article 49.- Renvoi au Code civil

L'association et les copropriétaires sont également soumis aux dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil. En conséquence, toute disposition des statuts qui contreviendrait à ces dispositions légales doit être réputée non-écrite.

CHAPITRE IV. - DIVERS - DISPOSITIONS FINALES

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par le comparant sub 1 en son domicile et par le comparant sub 2 en son siège indiqué ci-dessus.

Arbitrage

La compétence du juge de paix ne fait nullement obstacle à la possibilité, en cas de litige, de recourir à l'arbitrage.

Destination des lieux

A l'exclusion des garages et des caves situées aux sous sols et dont la destination résulte de leur nature même, les diverses entités privatives, telles qu'elles sont décrites ci-dessus et résultent des plans ci-annexés, sont destinées principalement, à usage d'habitation. Cet usage n'est pas exclusif d'une activité professionnelle à titre accessoire pour autant que cette activité ne cause aucun trouble de voisinage, le tout sans préjudice aux autorisations administratives qui s'imposeraient.

Les logements privatifs du rez-de-chaussée peuvent être affectés à l'exercice d'une profession libérale.

Récapitulation des annexes au présent acte

- le permis d'urbanisme et son avenant délivrés par la Commune de Wavre,
- les plans,
- le cahier des charges avec description technique des travaux,

Ces documents resteront annexés au présent acte mais ne seront pas transcrits.

Dont acte.

Fait et passé à Schaerbeek-Bruxelles, en l'étude, date que dessus.

Les parties nous déclarant qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte le quatorze mai deux mille quatre, et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé avec nous notaire, après avoir approuvé la rature de vingt-six mots, seize chiffres, six lettres et trois lignes.

Suivent les signatures.

Enregistré à Schaerbeek 1^{er} bureau trente-trois rôles deux renvois le trois juin 2004 vol 37 fol 19 case 9 Reçu : vingt-cinq euros (25€) Le Receveur ai. (signé) DE BACKER M.J.

"« RESIDENCE DAVID »
association de copropriétaires
ayant son siège à
1300 Wavre
Avenue Benoît Bohy 40

STATUTS

Pg.

TABLE DES MATIERES

Exposé préliminaire

Description du bien	
Origine de propriété	2-
Procuration	3-
Attribution	
Description générale du projet	4-
Permis d'urbanisme	
Plans	
Division - Réquisition	5-

CHAPITRE I - DIVISION DU COMPLEXE (ACTE DE BASE)

Définition et portée des statuts	6-7
Définition et portée du règlement d'ordre intérieur	7
Section 1. Division proprement dite	7
Section 2. Propriété privative et copropriété indivise	7-8
<ul style="list-style-type: none"> • Principe général de base • Division des parties communes en quotités générales et particulières 	
Section 3. Description des lots privatifs et attribution des quotités, tant générales que spéciales	8-15
Section 4. Définition des parties privatives	16
Section 5. De la jouissance des parties privatives	16-17-18
Section 6. Limites de la jouissance des parties privatives	
<ul style="list-style-type: none"> • Harmonie • Location • Emplacements de voiture et caves 	18 18 19
Section 7. Transformations	19
Section 8. Détermination des parties communes	19-20
Section 9. Description des parties communes	
1. Sol	20
2. Gros murs	20
3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs	20
4. Murs séparant locaux privatifs et parties communes	20
5. Murs intérieurs d'un lot privatif	20
6. Murs de clôture	20-21
7. Revêtements et enduits des murs	21
8. Plafonds et planchers - Gros oeuvre	21
9. Revêtements et enduits des sols et plafonds	21
10. Cheminées	21
11. Toit	21
12. Façades	21
13. Escaliers	21-22
14. Portes palières	22
15. Canalisations - Raccordements généraux	22
16. Electricité	22
17. Locaux à usage commun	22
18. Ascenseur	22-23
19. Chauffage individuel	23
20. Antennes	23
21. Balcons - Terrasses	23-24

22. Jardin

24

Section 10. Servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille.	24-25
Section 11. Réserve d'apporter éventuellement des modifications à l'acte de base	25-26
Section 12. Mandat	26-27

CHAPITRE II - ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES - RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ
--

Article 1.- Dénomination - Siège	27
Article 2.- Composition	27
Article 3.- Dissolution - Liquidation	27-28
Article 4.- Patrimoine de l'association	28
Article 5.- Objet de l'association	28
Article 6.- Divisibilité entre copropriétaires	28
Article 7.- Actions en justice	28
Article 8.- Organes de l'association des copropriétaires	
I. Assemblée générale des copropriétaires	
§ 1.- Pouvoirs	28-29
§ 2.- Composition	29
§ 3.- Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire annuelle	29-30
§ 4.- Convocation	30
§ 5.- Ordre du jour	30-31
§ 6.- Constitution de l'assemblée	31
§ 7.- Délibérations	
a) Droit de vote	
Vote sur les questions d'intérêt général et principes généraux	31
Vote sur les charges particulières	31-32
b) Quorum de présence - Seconde assemblée	32
c) Majorité absolue	32
d) Considérations pratiques	32-33
e) Procès-verbaux - Consultation	33
§ 8.- Majorité spéciale - Unanimité	33-34
§ 9.- Actions en justice	34
a) D'un copropriétaire	
b) D'un occupant	
§ 10.- Opposabilité - Information	35
§ 11.- Présidence - Conseil de gérance - Bureau - Feuille de présence	35-36

II. Du syndic

§ 1.- Nomination	36
------------------	----

§ 2.- Révocation - Délégation - Syndic provisoire	36
§ 3.- Publicité	36-37
§ 4.- Responsabilité - Délégation	37
§ 5.- Pouvoirs	37-39
§ 6.- Rémunération	39
§ 7.- Démission	39

REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

Article 9.- Frais communs	
I. Composition des charges	39-40
II. Charges communes de fonctionnement	40-41
Article 10.- Consommations individuelles	41
Article 11.- Impôts	41
Article 12.- Responsabilité civile	41
Article 13.- Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire	41
Article 14.- Recettes au profit des parties communes	41
Article 15.- Modification de la répartition des charges	41-42
Article 16.- Cession d'un lot	42-43

TRAVAUX ET REPARATIONS

Article 17.- Généralités	43
Article 18.- Genres de réparations et travaux	43
Article 19.- Réparations urgentes	44
Article 20.- Réparations ou travaux non urgents	44
Article 21.- Servitudes relatives aux travaux	44-45

DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL - ASSURANCES - RECONSTRUCTION

Article 22.- De la responsabilité en général	45-46
Article 23.- De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie	46-47
Article 24.- Assurance proprement dite	47
Article 25.- A. De la responsabilité civile tiers (Immeuble-Jardin-Ascenseurs) -	
B. Bris de glace et dégâts des eaux -	
C. Personnel	47-48
Article 26.- Obligations des copropriétaires en matière d'assurances	48
Article 27.- Sinistres	48
Article 28.- De l'utilisation des indemnités	48-50
Article 29.- Des assurances particulières	50
Article 30.- Destruction de l'immeuble en raison de sa vétusté	
Fin de l'indivision	50

CHAPITRE III - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 31.- Portée - Modifications	50-51
SECTION I. - CONSEIL DE GERANCE - SYNDIC	
Article 32.- Conseil de gérance	51
Article 33.- Comptabilité	51-53
A. Provision pour charges communes	
B. Payement des charges communes	
C. Recouvrement des charges communes	
D. Comptes annuels du syndic	
SECTION II. - ASPECTS EXTERIEURS	
Article 34.- Nettoyage	53
Article 35.- Entretien et aspect des façades	53-54
SECTION III. - ORDRE INTERIEUR	
Article 36.- Service des eaux	54
Article 37.- Aspect - Tranquillité	54-55
SECTION IV. - MORALITE - TRANQUILLITE - DESTINATION DES LOCAUX	
Article 38.- Mode d'occupation	
a) Généralités	55-56
b) Transmission des obligations	56
c) Location - occupation	56-57
Article 39.- Publicité	57
Article 40.- Emménagements et déménagements	57-58
Article 41.- Caves et garages	58
Article 42.- Divers	58
SECTION V. - REPARTITION DES FRAIS D'EAU ET D'ELECTRICITE	
Article 43.- Chauffage	58
Article 44.- Eau	58
Article 45.- Electricité	58
SECTION VI. - ASCENSEURS	
Article 46.- Répartition des frais d'ascenseur	58-59
SECTION VII. - DIFFERENDS	

Article 47.- Règlement des différends	59
Article 48.- Conservation et diffusion des documents	59-60
Article 49.- Renvoi au Code civil	60

CHAPITRE IV - DIVERS - DISPOSITIONS FINALES

Election de domicile	60
Arbitrage	60
Destination des lieux	60

TABLE DES MATIERES	61-66
--------------------	-------

ANNEXES

PERMIS D'URBANISME

FORMULAIRE A/1

Registre permis d'urbanisme n° 03/187
Réf. n° Urbanisme : F0610/25112/UAP2/203,34/ThB/sw

Genre : construire un ensemble de logements (26)

SÉANCE DU 04 NOVEMBRE 2003

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS ,

Vu la demande introduite par SA LIEGEOIS DEVELOPEMENTS demeurant Rue Defacqz, 52 à 1050 BRUXELLES

relative à un bien sis AVENUE BOHY, cadastré Wavre Division 2 Section G n° 71 M6 et tendant à construire un ensemble de logements (26) ;

Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du 11 juillet 2003 ;

Vu le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, notamment le livre premier et les articles 84 §3, 108 et 114 ,

Vu le décret du 18 juillet 2002, modifiant le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine notamment les articles 35, 45 et 51 ;

~~Vu l'article 90, 8°, de la loi communale, tel qu'il est remplacé par la loi du 29 mars 1962, article 71, et modifié par la loi du 27 mai 1975, article 1er, 17° ;~~

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve le bien, de plan communal d'aménagement approuvé par arrêté royal ou par arrêté du gouvernement de la Région wallonne ⁽¹⁾ ;

Attendu que le bien ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé ⁽¹⁾ ;

Attendu que le bien se trouve dans le périmètre d'un lotissement autorisé, mais dont le permis est périmé ⁽¹⁾ ;

~~Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en vertu des articles 330 à 343 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine ; que réclamation(s) (n°) a ont été introduite(s) ; que le Collège en a délibéré ⁽¹⁾ ;~~

Vu les règlements généraux sur les bâtisses et/ou le règlement communal sur les bâtisses ⁽²⁾ ;

Attendu que le dispositif de l'avis émis par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit :

Vu la situation du bien en zone d'habitat ;

Attendu que la demande est conforme à la destination générale de la zone ;

Attendu que la demande est de nature à s'harmoniser aux constructions voisines du fait de la conception des volumes projetés et du choix des matériaux ; qu'il convient néanmoins de réduire l'impact des lucarnes en toiture ;

Attendu que l'auteur de projet a modifié la composition des lucarnes de manière à rencontrer cette objection ;

Attendu que la demande ne respecte pas le règlement général d'urbanisme relatif à l'accessibilité et à l'usage des personnes à mobilité réduite des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif ;

Attendu que l'auteur de projet a modifié les plans joints à la demande de manière à implanter trois emplacements de parking (2 à l'intérieur du bâtiment et 1 à l'extérieur) conformes à l'article 415 du C.W.A.T.U.P. ;

Attendu que la largeur du trottoir projeté n'est pas conforme à l'article 415/1 du C.W.A.T.U.P. ; qu'il serait à cet égard préférable de gagner l'espace nécessaire sur le domaine public afin d'éviter une rupture de l'alignement vis à vis des constructions voisines ; que la largeur de la voirie actuelle permet cette option ;



PERMIS D'URBANISME

FORMULAIRE A/2

Registre permis d'urbanisme n° 03/187
Réf. n° Urbanisme : F0610/25112/UAP2/203,34/ThB/sw

Genre : construire un ensemble de logements (26)

*Attendu que l'auteur de projet a également précisé à ma demande la conception de la rampe d'accès au parking situé en sous-sol; qu'une coupe figure maintenant sur les plans ;
Vu l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins de Wavre ;
AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE du respect des plans modifiés et de porter la largeur du trottoir à 150cm conformément à la proposition susvisée.*

ARRÊTE

Article 1^{er} – Le permis est délivré à S.A. LIEGEOIS DEVELOPEMENTS

pour les motifs ci-après :

Vu la situation des lieux ;

Vu le projet présenté ;

Vu le rapport du Service Incendie daté du 23 juillet 2003, réf. 030723/EDC/118RP ;

Considérant que le projet s'intègre dans le bâti environnant ;

Considérant que les gabarits et les matériaux proposés contribuent à la bonne intégration de l'ensemble dans l'environnement bâti du quartier ;

Considérant que le projet présente une harmonie architecturale qui n'entraînera aucune perturbation urbanistique dans le quartier ;

Considérant que la notice des incidences sur l'environnement ne mentionne aucune nuisance particulière pour le proche voisinage ;

RAPPORT FAVORABLE SOUS RESERVE de remplacer le crépi prévu sur la façade mitoyenne de la propriété GILLSON, avenue David, par une brique de parement identique à l'ensemble de la façade (correction plan 9/10 - daté du 10 juin 2003).

qui devra (ont) :⁽³⁾

1°) Respecter les conditions prescrites par l'avis reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué.

2°) Respecter l'avis du Service Incendie, ci-joint, daté du 23 juillet 2003, réf. 030723/EDC/118RP.

3°) Respecter les directives actuelles et à venir concernant le rejet des eaux usées.

4°) Respecter les prescriptions urbanistiques complémentaires énoncées en annexe.

Article 2 – Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au delà du ⁽⁴⁾

Article 3 – Expédition du présent arrêté est transmise au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de recours.

Article 4 – 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.

(1) Biffer l'alinéa ou le membre de phrase inutile

(2) A biffer s'il n'en existe pas.

(3) Le Collège ajouté, s'il y a lieu, à cet endroit, les prescriptions relatives aux matières énumérées aux articles 76, 77 et 78 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.

(4) A n'utiliser que dans les cas définis à l'article 84 § 1 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire de l'Urbanisme et du Patrimoine.

PERMIS D'URBANISME

FORMULAIRE A/3

Registre permis d'urbanisme n° 03/187
Réf. n° Urbanisme : F0610/25112/UAP2/203,34/ThB/sw

Genre : construire un ensemble de logements (26)

Article 5 – Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements. (4)

Délibéré en séance du Collège des Bourgmestre et Echevins à Wavre, le 04 novembre 2003

Par le Collège :

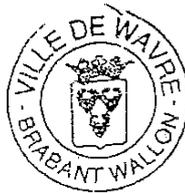
Le Secrétaire communal, f.f.
(sé) Patricia ROBERT

Le Président,
(sé) Charles AUBECQ

POUR EXPÉDITION CONFORME :
Wavre, le 7 NOV. 2003

Par ordonnance.
Le Secrétaire communal, f.f.

Le Bourgmestre,



- (1) Biffer l'alinéa ou le membre de phrase inutile
(2) A biffer s'il n'en existe pas.
(3) Le Collège ajoute, s'il y a lieu, à cet endroit, les prescriptions relatives aux matières énumérées aux articles 76, 77 et 78 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.
(4) A n'utiliser que dans les cas définis à l'article 84 § 1 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine

EXTRAIT DU CODE WALLON DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'URBANISME ET DU PATRIMOINE

Art. 108 § 1er. – Le fonctionnaire délégué introduit auprès du Gouvernement le recours motivé visé à l'article 119, §2, alinéa 2, si la procédure a été irrégulière ou si le permis n'est pas conforme :

1° au plan de secteur, s'il n'existe ni plan communal d'aménagement, ni permis de lotir ;

2° au plan communal ou au permis de lotir ;

3° au règlement communal d'urbanisme ou à un règlement régional d'urbanisme ;

4° à la loi du 12 juillet 1956 établissant le statut des autoroutes et aux plans parcellaires approuvés par le Gouvernement en vertu de l'article 6 de cette loi ;

5° à la dérogation accordée en application des articles 110 à 113

Il précise la nature de l'irrégularité dans la procédure ou la disposition à laquelle le permis n'est pas conforme

§2. Le fonctionnaire délégué peut également introduire un recours motivé auprès du Gouvernement :

1° lorsque la décision du collège des bourgmestre et échevins est divergente de l'avis émis par la commission communale dans le cadre d'une consultation obligatoire de celle-ci ;

2° en l'absence de commission communale, lorsqu'à l'occasion de l'enquête publique organisée en application du présent Code, soit :

- vingt-cinq personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant moins de dix mille habitants ;
- cinquante personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de dix mille à vingt-cinq mille habitants ;
- cent personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de vingt-cinq mille à cinquante mille habitants ;
- deux cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de cinquante mille à cent mille habitants ;
- trois cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant plus de cent mille habitants ;

ont émis des observations individuelles et motivées relatives au projet durant ladite enquête et que ces observations ne sont pas rencontrées par la décision du collège

3° lorsque le Gouvernement a décidé la révision du plan communal d'aménagement ou l'établissement d'un plan communal d'aménagement ayant pour effet de réviser ou d'annuler tout ou partie d'un permis de lotir. Décret du 18/07/2002, art. 45.

Art 118 § 1er – Le demandeur peut, par envoi recommandé à la poste, inviter le fonctionnaire délégué à statuer sur sa demande après les délais et dans les cas suivants :

1° après quarante jours à dater de l'accusé de réception postal ou du récépissé visés à l'article 115 et à défaut de recevoir l'envoi par lequel le collège des bourgmestre et échevins l'informe qu'il sollicite l'avis préalable du fonctionnaire délégué ;

2° après quatre-vingts jours à dater de l'accusé de réception postal ou du récépissé visés à l'article 115 et à défaut de recevoir l'envoi par lequel le collège des bourgmestre et échevins l'informe qu'il sollicite soit l'avis préalable du fonctionnaire délégué en cas de mesures particulières de publicité ou d'avis des services ou commissions visés à l'article 116, § 1er, soit la décision du fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation ;

3° après dix jours à dater de l'expiration des délais visés à l'article 117, alinéa 2, et à défaut de recevoir la lettre recommandée à la poste par laquelle le collège des bourgmestre et échevins lui envoie sa décision.

Dans les cas visés à l'article 116, § 6, les délais visés ci-dessus ne prennent cours qu'à dater du dépôt contre récépissé par le demandeur des plans modifiés et du complément de notice d'évaluation préalable ou d'étude d'incidences.

Le demandeur joint à sa lettre, dont il envoie simultanément une copie au collège des bourgmestre et échevins, une copie conforme du dossier qu'il a adressé initialement au collège des bourgmestre et échevins.

§2. Dans les trente-cinq jours de la réception du dossier, le fonctionnaire délégué envoie sa décision au demandeur par lettre recommandée à la poste. L'absence de décision octroyée dans ce délai équivaut au refus du permis.

Préalablement à la décision du fonctionnaire délégué, le demandeur peut, moyennant accord de celui-ci, produire des plans modifiés et un complément corollaire de notice d'évaluation préalable des incidences ou d'étude d'incidences sauf si les modifications envisagées trouvent leur fondement dans l'étude d'incidences.

Le cas échéant, le fonctionnaire délégué soumet les plans modificatifs à de nouvelles mesures particulières de publicité par l'intermédiaire du collège des bourgmestre et échevins, sollicite l'avis de celui-ci, l'avis de la commission communale et des services et commission visés à l'article 116, § 1er. Les avis sont transmis dans trente jours ; à défaut, ils sont réputés favorables.

Dans les cas visés aux alinéas 2 et 3, le délai visé à l'alinéa 1er ne prend cours qu'à dater du dépôt contre récépissé par le demandeur des plans modificatifs et du complément de notice d'évaluation préalable ou d'étude d'incidences.

EXTRAIT DU CODE WALLON DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'URBANISME ET DU PATRIMOINE

Le jour même où il envoie sa décision au demandeur, le fonctionnaire délégué en adresse un expédition au collège des bourgmestre et échevins. Décret du 18/07/2002, art. 54

Art. 119 § 1^{er} – Le demandeur peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement par envoi recommandé à la poste :

1. dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins visée à l'article 117 ;
2. dans les trente jours de la réception de la décision visée à l'article 118 ;
3. après quarante-cinq jours à dater de son envoi recommandé à la poste visé à l'article 118, alinéa 1^{er}, et pour autant que la décision du fonctionnaire délégué ne lui ait pas été envoyée.

Est jointe au recours une copie des plans de la demande de permis et de la décision dont recours. Les délais d'instruction et de décision ne commencent à courir qu'à dater de la réception de cette copie.

§2. Le collège des bourgmestre et échevins peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement :

1. dans les trente jours de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article 118 ;
2. à défaut de décision du fonctionnaire délégué, dans les soixante-cinq jours à dater de l'envoi recommandé du demandeur visé à l'article 118, alinéa 1^{er}.

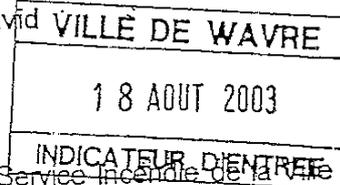
Dans les cas visés à l'article 108, le recours est introduit auprès du Gouvernement par le fonctionnaire délégué dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins visée à l'article 117.

Les recours visés au présent paragraphe, de même que les délais pour former recours, sont suspensifs. Il est adressé simultanément au demandeur et, selon le cas, au fonctionnaire délégué ou au collège des bourgmestre et échevins. Décret du 18/07/02 – art. 55.

Art. 134 – Un avis indiquant que le permis a été délivré est affiché sur le terrain à front de voirie et lisible à partir de celle-ci, par les soins du demandeur, soit lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit dans les autres cas, dès les préparatifs, avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par la commune ou le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 156 à l'endroit où les travaux sont exécutés et les actes accomplis.

A - Rapport de prévention incendie référence : 030723/EdC/118RP

B - Etablissement concerné : Immeuble d'appartements + rez commercial (Bâtiment Bas)
Angle avenue Bohy/avenue David
1300 WAVRE



Destiné à
Transmis à

C - Etude réalisée le : 23/07/2003

par Mr. E. de Cumont - Officier technicien en prévention du Service Incendie de la Ville de Wavre suite à la demande formulée par Mr. le Bourgmestre de WAVRE en date du 11/07/2003 (Références : 03/187).
Réponse :
P.H.:

Réf. Service Incendie : 03/2700
Entré le : 14.07.2003

L'étude est réalisée sur base de 10 plans réf 1/10 à 10/10 datés du 13/06/2003.

dessinés par : Jean Hubert PIGEOLET - Bureau d'Architecture
rue d'Alvaux, 28
1457 NIL-SAINT-VINCENT

D - Rapport transmis à :

- Mr. le Bourgmestre de et à 1300 WAVRE
- LIEGEOIS DEVELOPEMENTS sa - Maître de l'ouvrage
rue Defacqz, 52
1050 BRUXELLES
- Jean Hubert PIGEOLET - Bureau d'Architecture
rue d'Alvaux, 28
1457 NIL-SAINT-VINCENT

E - Le présent rapport comprend : 17 pages

F - Législations appliquées:

Les remarques reprises en annexe - relatives aux mesures de sécurité, de prévention, de protection et de lutte contre les risques d'incendie, d'explosion et de panique à prévoir - ont été établies sur base des normes belges ou à défaut étrangères, règlements, codes de bonnes pratiques et/ou expérience personnelle en la matière.

Dans le cadre du présent rapport les textes suivants ont été utilisés :

- Arrêté Royal du 07.07.94 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments nouveaux doivent satisfaire
- Arrêté Royal du 19.12.97 modifiant l'arrêté royal du 07.07.94, et
annexe 1 : terminologie;
annexe 2 : bâtiments bas
annexe 5 : réaction au feu des matériaux de l'Arrêté Royal du 19.12.97
- Arrêté Royal du 04.04.03 modifiant l'arrêté royal du 07.07.94
- Règlement Général pour la Protection du Travail (dénommé R.G.P.T. dans la suite du rapport) - Titre II - Dispositions générales concernant l'hygiène du travail ainsi que la sécurité et la santé des travailleurs - Articles 40bis, 43, 52, 53, 54 ter et 63bis
- Arrêté Royal du 17/06/97 relatif à la signalisation de sécurité et de santé au travail.
- Norme belge NBN C71-100 relative aux règles d'installation et aux consignes pour le contrôle et l'entretien des systèmes d'éclairage de sécurité.
- Norme européenne NBN EN 1838 relative à l'éclairagisme et l'éclairage de secours.
- Norme européenne NBN EN 60598-2-22 relative aux luminaires pour l'éclairage de secours.



- Norme européenne NBN EN 671-1 relative aux installations fixes de lutte contre l'incendie – Systèmes équipés de tuyaux – Partie 1 : Robinets d'incendie armés équipés de tuyaux semi-rigides.

G - Remarques préliminaires :

- 1 Le présent rapport concerne la construction d'un ensemble constitué des niveaux suivants :
 - un sous-sol comprenant des caves, parkings, cages d'escaliers et locaux techniques;
 - un rez-de-chaussée comprenant 7 appartements, 5 ensembles cages d'escaliers/hall d'entrée et un commerce avec show-room, dépôt et garage;
 - un premier étage comprenant 10 appartements.
 - un deuxième étage sous combles comprenant 9 appartements;
 - un étage technique sur une partie de l'ensemble.
2. Suite aux informations reçues par l'architecte, nous avons considéré :
 - que chaque logement sera chauffé par une chaudière individuelle au gaz du type étanche (à ventouse) d'une puissance inférieure à 30 kW.
 - qu'il n'y aura pas de local pour la transformation de l'électricité dans le bâtiment
 - que les escaliers seront en béton.
 - qu'il n'y aura pas, dans le commerce "Gilson", de local du premier groupe au sens du RGPT. (entre autres, locaux où sont soit utilisés journallement soit entreposés des liquides inflammables dont le point éclair est égal ou inférieur à 21 °C, en quantité supérieure ou égale à 50 litres) .

Le Maître de l'ouvrage ou l'architecte sont tenu d'informer le service incendie lors d'un éventuel changement d'une de ces données. En fonction des informations reçues le service incendie pourrait imposer des mesures préventives complémentaires.

- 3 Les prescriptions établies ci-dessous sont fondées sur base des plans transmis et en tenant compte des mesures de prévention contre l'incendie mentionnées et figurées sur les plans. Elles peuvent être éventuellement remises en cause ou complétées sur base d'éléments non portés à notre connaissance.
4. La résistance au feu des éléments de construction s'entend tel que définit dans l'annexe 1 de l'A.R. du 19.12.97.
5. Les portes résistantes au feu doivent être titulaires du label BENOR-ATG et doivent être sollicitées à la fermeture (exceptés les portes des appartements). Elles ne peuvent être maintenues ouvertes par un dispositif sauf si ce dernier assure la fermeture de la porte en cas d'incendie (annexe 1 de l'A.R. du 19.12.97)
6. Les blocs portes devant assurer une résistance au feu doivent être installés par des placeurs agréés par le Ministre de l'Intérieur (annexe 1 de l'A.R. du 19.12.97).
7. La signification donnée aux termes utilisés dans le présent rapport tels que non-combustibilité, inflammabilité et vitesse de propagation des flammes est celle qui leur est donnée par l'A.R. du 19.12.97, fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments nouveaux doivent satisfaire.

H - Prescriptions à respecter :

Implantation

L'Arrêté Royal sur les prescriptions techniques pour les nouveaux bâtiments - annexe 2 - impose en son article 1.3. : « les parois qui séparent des bâtiments contigus présentent Rf 1h. Dans ces parois, une communication entre ces bâtiments est



Afin de protéger les structures non apparentes de la toiture, les complexes formant plafond (en pente et plat) de tous les locaux des étages sous combles devront présenter Rf ½ h.

Il y aura lieu de nous transmettre une attestation d'un ingénieur en stabilité nous certifiant le respect de ces prescriptions (cette attestation reprendra la liste des divers éléments structuraux, leur résistance au feu et les mesures prises pour y parvenir).

- 5 L'Arrêté Royal sur les prescriptions techniques pour les nouveaux bâtiments - annexe 2 - impose en son article 3.3 : « *Les parois verticales intérieures limitant des locaux ou ensemble de locaux à occupation nocturne présentent le même Rf que les éléments structuraux. Dans ces parois, les portes présentent Rf ½ h* ».

Dans ce contexte :

- les parois verticales (murs, cloisons, etc.) intérieures délimitant chaque logement devront présenter au moins Rf 1h ; tel semble être le cas pour autant que les prescriptions de l'article 3.1 soient respectées,
- la porte d'entrée de chaque logement devra présenter Rf ½ h ; tel semble être le cas.

Toiture (réaction au feu)

- 6 L'annexe 5 de l'Arrêté Royal sur les prescriptions techniques pour les nouveaux bâtiments impose en son article 8.1 : « *les matériaux superficiels de la couverture des toitures sont de classe A1 (non inflammable). Lorsque les matériaux superficiels ne répondent pas à la classe A1, les produits et/ou matériaux pour revêtement de toit présentent les caractéristiques de la classe B_{ROOF(t1)}, définie dans la décision 2001/671/CE ou sont conformes à la décision 2000/553/CE* ».

Les éléments suivants devront être constitués de matériaux classés A 1 en matière de réaction au feu :

- couvertures des versants de toitures et lucarnes.
- étanchéité des toitures plates.
- isolation des toitures.
- coupoles de toiture plate qui ne pourront, en outre, produire des gouttes enflammées.

Nous recommandons vivement, pour le choix du matériau d'isolation, l'utilisation de laine de roche ou de verre cellulaire qui présentent une classe de réaction au feu nettement supérieure aux autres matériaux isolants.

Pour autant qu'ils soient prévus, nous recommandons l'utilisation d'une sous-toiture incombustible et d'un pare-vapeur classé A1 en matière de réaction au feu.

Faux-plafonds

- 7 L'Arrêté Royal sur les prescriptions techniques pour les nouveaux bâtiments impose :
- en son article 3.4.1 : « *Dans les chemins d'évacuation, les locaux accessibles au public et les cuisines collectives, les faux-plafonds présentent une stabilité au feu de ½h* ».
 - en son article 3.4.2 : « *l'espace entre le plafond et le faux-plafond est divisé par le prolongement de toutes les parois verticales qui présentent Rf ½ h au moins* ».

Dans les chemins d'évacuation, les parties communes et le commerce, les éventuels faux-plafonds ainsi que leur suspension présenteront une stabilité au feu d'au moins ½h.

Façades

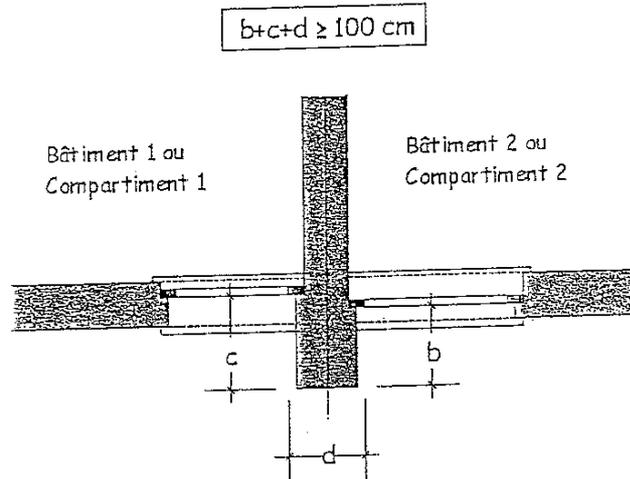
- 8 L'Arrêté Royal sur les prescriptions techniques pour les nouveaux bâtiments - annexe 2 - impose en son article 3.5 : « *la liaison de l'élément de façade au plancher satisfait aux exigences prévues pour le plancher ou pour les parois séparant les compartiments* ».



Au droit des séparations horizontales entre compartiments (planchers), les joints entre les dalles et les parois verticales (façades) présenteront au moins Rf 1h.

- 9 L'Arrêté Royal sur les prescriptions techniques pour les nouveaux bâtiments - annexe 2 - impose en son article 3.5 : « *L'allège et le linteau sont fixés au plancher de telle manière que l'ensemble satisfasse durant ½h au critère d'étanchéité aux flammes de la NBN 713-020. La même exigence est applicable aux trumeaux* »

Afin de prévenir la propagation de l'incendie par les façades entre compartiments situés dans le même plan ou entre bâtiments distincts mais contigus, nous recommandons la réalisation d'un élément de façade étanche aux flammes durant au moins ½ heure entre les baies vitrées et comme l'indique la figure suivante :



Dans ce contexte, nous recommandons d'augmenter la distance, au rez-de-chaussée, entre la porte du hall d'entrée et la porte du garage du commerce.

Construction des bâtiments

10. L'Arrêté Royal sur les prescriptions techniques pour les nouveaux bâtiments –annexe 2 - impose en son article 4.1 : « *Les parois entre compartiments présentent au moins la résistance au feu des éléments structuraux. La communication entre deux compartiments n'est autorisée qu'au moyen d'une porte Rf ½ h sollicitée à la fermeture ou à fermeture automatique en cas d'incendie* ».

Il y a lieu d'assurer une résistance au feu d'une heure à chaque paroi séparant les compartiments tels que repris au point H/2. Tel semble être le cas pour autant que les prescriptions de l'article 3.1. soient respectées.

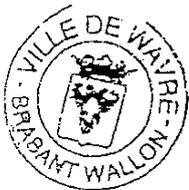
Là où les éventuelles portes ou trappes d'accès à l'étage technique sous combles présenteront au moins Rf ½h et seront sollicitées à la fermeture.

Cages d'escalier intérieures

11. L'Arrêté Royal sur les prescriptions techniques pour les nouveaux bâtiments – annexe 2 – impose en son article 4.2.2.1 : « *les parois intérieures des cages d'escaliers présentent au moins la valeur Rf exigée pour les éléments structuraux* ».

Il y a lieu de rendre Rf 1 h l'ensemble des parois entourant chaque cage d'escaliers. Tel semble être le cas pour autant que les prescriptions de l'article 3.1 de l'A.R soient respectées.

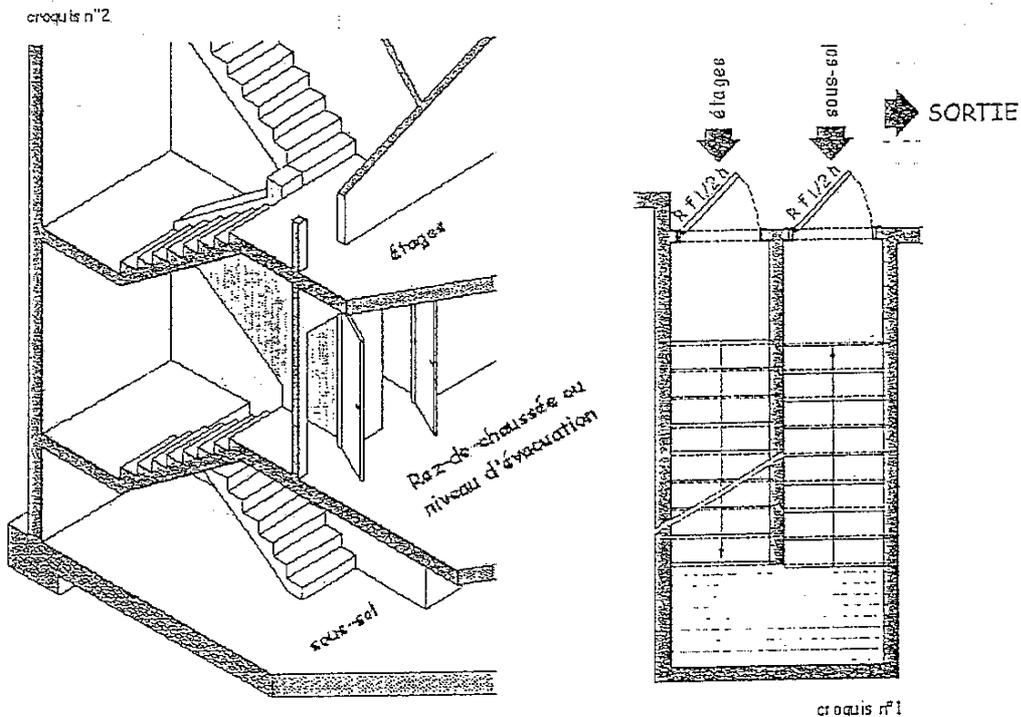
12. L'Arrêté Royal sur les prescriptions techniques pour les nouveaux bâtiments –annexe 2 impose en son article 4.2.2.5 : « *Les cages d'escaliers desservant les sous-sols ne peuvent pas être dans le prolongement direct de celles desservant les niveaux situés au-dessus d'un niveau d'évacuation.* »



Toutefois, ces cages peuvent être superposées si :

- 1) les parois qui les séparent présentent la même résistance au feu que celles des parois intérieures des cages d'escalier ;
- 2) l'accès de chacune d'elle se fait par une porte présentant une résistance au feu d'une demi-heure, sollicitée à la fermeture ou à fermeture automatique en cas d'incendie ».

Tel n'est pas le cas des cages d'escaliers desservant les appartements 2ABC, 3AB et 3CD ; il y a donc lieu de revoir, au rez-de-chaussée, les accès à ces 3 cages d'escaliers en s'inspirant du croquis ci-joint :



En outre, au rez-de-chaussée de la cage d'escaliers desservant les appartements 1AB, les portes d'accès aux volées descendante vers le sous-sol et montante vers le 1^{er} étage devront présenter au moins $Rf \frac{1}{2}h$ et seront sollicitées à la fermeture; tel n'est pas le cas.

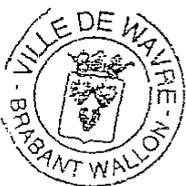
13. L'Arrêté Royal sur les prescriptions techniques pour les nouveaux bâtiments - annexe 2 - impose à l'article 4.2.2.6 : « une **baie de ventilation** débouchant à l'air libre (s'ouvrant vers l'extérieur), d'une section de 1 m^2 minimum, est prévue à la partie supérieure de chaque cage d'escalier intérieure. Cette baie est normalement fermée; la commande de son dispositif d'ouverture est manuelle et placée de façon bien visible au niveau d'évacuation »

Les exutoires de fumées prévus en partie haute de chaque cage d'escaliers seront conformes au projet de norme NBN S21-208/3.

La fenêtre de toit proposée au sommet de la cage d'escaliers desservant les appartements 2ABC ne semble pas permettre le respect des prescriptions de cette norme.

Nous préconisons, pour cette cage d'escaliers, la pose d'une fenêtre de toit à ouverture tombante extérieure sur axe de rotation inférieur de minimum 1 m^2 de surface libre aérodynamique en projection horizontale ($114 \times 140 \text{ cm}$ pour une pente de toiture comprise entre 25° et 50°).

La commande du dispositif d'ouverture est automatique et manuelle. Les systèmes manuels de commande d'ouverture par l'intermédiaire de tringlerie ou câbles sont interdits.



La commande du dispositif d'ouverture (réservée à l'usage des pompiers) sera clairement signalée, au niveau d'évacuation, à l'aide d'une plaque reprenant les termes "EXUTOIRE DE FUMÉE". Les positions « ouverte » et « fermée » seront signalées par un pictogramme explicite.

Pour la commande d'ouverture, nous préconisons une installation en sécurité positive, c'est-à-dire une installation dont les fonctions d'exutoire de fumée et de chaleur restent assurées lorsque la source d'énergie, le dispositif d'alimentation ou le dispositif de commande (électrique ou pneumatique) fait défaut. Les câbles électriques utilisés doivent être résistant au feu pendant une heure.

Afin d'éviter toute utilisation intempestive, le panneau de commande pourra être placé dans un coffret sous vitre à briser

Escaliers

14. L'Arrêté Royal sur les prescriptions techniques pour les nouveaux bâtiments - annexe 2 - impose en son article 4.2.3.1 : « *les escaliers présentent les caractéristiques suivantes :*

- 1) *de même que les paliers, ils ont une stabilité au feu de ½ h ou présentent la même conception de construction qu'une dalle béton Rf ½ h ;*
- 2) *ils sont pourvus d'au moins une main courante ;*
- 3) *le giron de leurs marches est en tout point égal à 20 cm au moins ;*
- 4) *la hauteur de leurs marches ne peut dépasser 18 cm ;*
- 5) *leur pente ne peut dépasser 75 % (angle de pente maximal de 37 °) ;*

L'échelle des plans qui nous ont été transmis ne nous permet pas de vérifier le respect des prescriptions relatives au giron minimal et à la pente maximale.

15. Pour rappel, l'Arrêté Royal sur les prescriptions techniques pour les nouveaux bâtiments - annexe 2 - impose en son article 4.2.3.2 : « *la largeur utile des volées d'escaliers, des sas et des paliers est de 0,8 m au moins* ».

Lors de l'ouverture des portes, la largeur utile des paliers ne peut être réduite à une valeur inférieure à br

Chemins d'évacuation

16. L'Arrêté Royal sur les prescriptions techniques pour les nouveaux bâtiments – annexe 2 - impose en son article 4.4 : « *la largeur utile des chemins d'évacuation, des coursives, de leurs portes d'accès, de sortie ou de passage est supérieure ou égale à la largeur utile requise (annexe 1 Terminologie). Elle est de 0 80 m au moins pour les chemins d'évacuation et les portes, et de 0 60 m au moins pour les coursives* »

Toutes les portes situées sur le parcours des évacuations auront une largeur utile d'au moins 80cm (distance à mesurer entre le dormant côté serrure et le vantail en position ouverte à 90°).

Pour rappel, le placement d'une porte d'une largeur utile de 80cm minimum n'est pratiquement pas possible dans une baie inférieure à 90cm.

Pour rappel, il est interdit de déposer des objets quelconques pouvant gêner la circulation dans les escaliers, dégagements, sorties de secours et voies qui y conduisent ou de réduire la largeur utile de ceux-ci.

17. L'Arrêté Royal sur les prescriptions techniques pour les nouveaux bâtiments – annexe 2 - impose en son article 4.4 : « *sur le parcours des chemins d'évacuation, les portes ne peuvent comporter de verrouillage empêchant leur utilisation dans le sens de l'évacuation* »

Les dispositifs anti-intrusion ou d'interdiction d'accès devront respecter ce principe.



Gaines verticales

22. L'Arrêté Royal sur les prescriptions techniques pour les nouveaux bâtiments –annexe 2 - impose en son article 5.1.5.1 : « *Concernant les gaines verticales, leurs parois présentent Rf 1 h.*
La section d'aération libre de la gaine est au moins égale à 10 % de la section totale horizontale de la gaine avec un minimum de 4 dm²
Les trappes et les portillons d'accès à ces gaines présentent Rf ½ h.
Ces gaines peuvent être placées dans les cages d'escaliers.
Toutefois, leurs parois peuvent présenter Rf ½ h , si les gaines sont compartimentées à chaque niveau par des écrans horizontaux présentant les caractéristiques suivantes:
- être en matériaux incombustibles
 - occuper tout l'espace libre entre les canalisations
 - présenter une résistance au feu d'une demi-heure
- Dans ce cas, les gaines ne doivent pas être aérées.*

Les parois des gaines verticales présenteront Rf 1h (Rf ½h si elles sont compartimentées à chaque étage). Les éventuels portillons d'accès aux diverses gaines verticales présenteront Rf ½h à chaque niveau. Tel semble être le cas.

De plus, les gaines verticales démarrant au plafond du sous-sol devront être séparées du niveau supérieur (rez) par des manchons et resserrages Rf.

Nous recommandons que les gaines verticales contenant des canalisations de distribution de gaz soient uniquement réservées à cet effet (pas d'autres canalisations dans ces gaines). Ces gaines verticales contenant des canalisations de distribution de gaz ne pourront en aucun cas être compartimentées à chaque étage.

Parkings

23. L'Arrêté Royal sur les prescriptions techniques pour les nouveaux bâtiments- annexe 2 - impose en son article 5.2. : « *Les parois entre le parking et le reste du bâtiment présentent au moins la valeur Rf exigée pour les éléments structuraux.*
Toutefois, il est permis d'inclure, dans le compartiment du parking, certains locaux sans occupation humaine, par exemple : des locaux pour archives, locaux techniques, caves, etc.
Les parois de ces locaux présentent Rf 1h et leur accès se font par une porte Rf ½h sollicitée à la fermeture ».

Les portes d'accès aux caves situées entre les parkings 25 et 27 et les parkings 36 et 37 devront présenter au moins Rf ½h. Tel n'est pas le cas

24. L'Arrêté Royal sur les prescriptions techniques pour les nouveaux bâtiments impose en son article 5.2. : « *En plus de la signalisation prévue au 4.5, l'indication des voies d'évacuation, à chaque niveau, se fait également sur le sol ou au ras du sol ».*

Dans les parkings, outre la signalisation à prévoir au niveau du sol, des pictogrammes d'une dimension de minimum 400 x 200 mm seront placés. Ils seront de préférence photoluminescents. Au besoin des pictogrammes « en drapeau » seront placés.

Ils seront installés à une hauteur et une position appropriée par rapport à l'angle de vue, compte tenu des obstacles, en des endroits bien éclairés et visibles.

25. Nous recommandons d'interdire l'accès du parking situé au sous-sol aux véhicules équipés d'un réservoir contenant du gaz de pétrole liquéfié (LPG).

Installations électriques

26. L'Arrêté Royal sur les prescriptions techniques pour les nouveaux bâtiments – annexe 2 - impose en son article 6.5.1: « *concernant les installations électriques de basse tension, de force motrice, d'éclairage et de signalisation, le Règlement général sur les*



installations électriques (RGIE) est d'application, sans préjudice des textes légaux et réglementaires en la matière ».

Les installations électriques seront réceptionnées par un organisme agréé avant leur mise en fonction ; une copie du rapport sera tenue à notre disposition.

27. Pour rappel, l'Arrêté Royal sur les prescriptions techniques pour les nouveaux bâtiments - annexe 2 - impose en son article 6.5.2 : « *les canalisations électriques alimentant des installations ou appareils dont le maintien en service est indispensable en cas de sinistre sont placées de manière à répartir les risques de mise hors service général.*
Pour leur tracé jusqu'au compartiment où se trouvent les installations, les canalisations électriques présentent une Rf 1 heure selon l'addendum 3 de la norme 713.020.
Ces exigences ne sont pas d'application si le fonctionnement des installations ou appareils reste assuré même si la source d'énergie qui les alimente est interrompue.
Les installations ou appareils visés sont :
a) *l'éclairage de sécurité et éventuellement l'éclairage de secours ;*
b) *les installations d'annonce (= téléphone), d'alerte, et d'alarme ,*
c) *les installations d'évacuation des fumées ».*
28. L'Arrêté Royal sur les prescriptions techniques pour les nouveaux bâtiments -annexe 2 - impose en son article 6.5.3 : « *Les circuits dont il est question au 6.5.2. doivent pouvoir être alimentés par une ou plusieurs sources de courant dont la puissance est suffisante pour alimenter simultanément toutes les installations raccordées à ces circuits. Dès que l'alimentation normale en énergie électrique fait défaut, les sources autonomes assurent automatiquement et dans un délai d'une minute, le fonctionnement des installations susdites pendant une heure.*
29. L'Arrêté Royal sur les prescriptions techniques pour les nouveaux bâtiments -annexe 2 - impose en son article 6. 5.4 : « *l'éclairage de sécurité satisfait aux prescriptions des normes NBN L 13-005 (Prescriptions photométriques et colorimétriques); NBN C 71-100 (Règles d'installation et instruction pour le contrôle et l'entretien) ; NBN C 71-598-222 (appareillages autonomes).*
Les chemins d'évacuation, les coursives, les paliers, les salles ou locaux accessibles au public, les chaufferies et les tableaux principaux sont pourvus d'un éclairage de sécurité permettant d'atteindre un éclairement horizontal d'au moins 1 lux au niveau du sol ou des marches, dans l'axe du chemin de fuite; aux endroits du chemin de fuite qui pourraient présenter un danger, l'éclairement minimal horizontal sera de 5 lux.
Ces endroits dangereux peuvent être, par exemple, un changement de direction, un croisement de couloirs, un accès aux escaliers, un changement de niveau imprévisible dans la trajectoire.
Celui-ci peut être alimenté par la source de courant normale mais en cas de défaillance de celle-ci, l'alimentation est fournie par une ou plusieurs source(s) autonome(s).
L'éclairage de sécurité peut être fourni par des appareils autonomes branchés sur le circuit alimentant l'éclairage normal concerné, si ces appareils présentent toutes garanties de bon fonctionnement. »
- L'éclairage de sécurité prévu devra assurer un niveau d'éclairement minimal de 1 lux et 5 lux aux endroits dangereux. Il pourra être fourni par des appareils autonomes branchés sur le circuit alimentant l'éclairage normal concerné, si ces appareils présentent toutes garanties de bon fonctionnement.
- Cet éclairage de sécurité devra satisfaire aux prescriptions des normes suivantes :
- la NBN EN-1838 qui remplace la NBN L13-005 abrogée,
 - la NBN C71-100, et
 - la NBN EN-60-598-2-22 qui remplace la NBN C71-598-222



La conformité de l'installation d'éclairage de sécurité aux normes reprises ci-avant doit être vérifiée par un organisme agréé. Une copie de l'attestation doit être tenue à disposition du service incendie.

Installations de distribution de gaz

30. L'Arrêté Royal sur les prescriptions techniques pour les nouveaux bâtiments – annexe - impose en son article 6.6 : « *les installations alimentées en gaz combustible et distribué par canalisations répondent aux dispositions réglementaires et aux règles de bonne pratique. Les installations alimentées en gaz combustible plus léger que l'air répondent en outre à*
- *la NBN D 51-001 - chauffage central, ventilation et conditionnement d'air. Locaux pour poste de détente de gaz naturel ;*
 - *la NBN D 51-003 - installations alimentées au gaz combustible plus léger que l'air, distribué par canalisations ;*
 - *la NBN D 51-004 - installations alimentées au gaz combustible plus léger que l'air, distribué par des canalisations - Installations particulières ».*

Une attestation établie par un organisme agréé ou un installateur habilité, certifiant la conformité des installations alimentées en gaz combustibles et des appareils aux prescriptions du présent arrêté royal ainsi qu'aux autres normes en vigueur, sera transmise au service incendie.

31. Afin de faciliter leur repérage, les **canalisations de distribution de gaz** doivent être peintes, sur toute leur longueur, en couleur jaune ocre (RAL 1004), comme repris dans la norme NBN 69
32. Nous recommandons le placement d'un système permettant la fermeture de l'arrivée de gaz placé sur la canalisation d'alimentation en dehors du bâtiment ; son emplacement sera signalé par la lettre "G"

Locaux techniques et compteurs

33. L'Arrêté Royal sur les prescriptions techniques pour les nouveaux bâtiments – annexe 2 – impose :
- en son article 5.1.1 : « *Un local technique ou un ensemble de locaux techniques constitue un compartiment* » ; et
 - en son article 5.1.1.1 : « *les prescriptions relatives aux compartiments sont applicables aux locaux techniques* ».

Les locaux techniques et locaux compteurs (gaz, électricité) seront délimités par des parois Rf 1h et portes Rf ½h sollicitées à la fermeture.

Les **compteurs gaz et électricité** sont de préférence installés dans des locaux distincts. Le placement de compteurs gaz et électricité dans un même local n'est autorisé que s'il n'y a pas plus de 10 compteurs gaz à raccorder.

Si les coffrets de comptage électrique et les compteurs gaz sont placés dans le même local, une aération haute de 60 cm² par compteur gaz sera assurée.

Un compteur électrique ne pourra en aucun cas être situé au-dessus du compteur gaz ou en dessous d'une canalisation d'eau. Chaque compteur électrique doit être installé à l'écart du compteur gaz, la distance entre eux ne pouvant être inférieure à 15 cm

34. Le ou les locaux où se trouvent les compteurs à gaz devront être munis d'une ventilation basse et d'une ventilation haute, communiquant directement avec l'extérieur.

Une plaque indiquant "DEFENSE DE FUMER" et le mot "GAZ" est appliquée sur les portes des locaux. Elle sera complétée d'un pictogramme ci-dessous :





Défense de fumer



Feu, flamme nue interdite

Une alternative consiste à placer les compteurs gaz dans un caisson ventilé à l'extérieur du bâtiment.

Installations aérauliques

35. La conformité des plans, du cahier des charges et de la réalisation sur chantier des éventuelles installations aérauliques aux prescriptions imposées par les articles 6.7.1 à 6.7.6 de l'annexe 2 l'A.R. du 19.12.97 sera vérifiée par un organisme indépendant.

Annonce

36. Le R G P T. impose en son article 52.1.1: « *l'employeur prend les mesures nécessaires indiquées par les circonstances pour, en cas d'incendie, avertir immédiatement le service communal d'incendie* »

De plus, l'Arrêté Royal sur les prescriptions techniques pour les nouveaux bâtiments – annexe 2 – impose :

- en son article 6.8. : « *les dispositifs d'annonce sont déterminés sur avis du service d'incendie compétent* »
- en son article 6.8.1 : « *les dispositifs d'annonce sont obligatoires* ».
- en son article 6.8.3.1 : « *l'annonce de la découverte ou de la détection d'un incendie est transmise sans délai au service d'incendie par un moyen d'annonce dans chaque compartiment. Dans les bâtiments dont la superficie par niveau est inférieure à 500 m², un seul moyen d'annonce suffit par bâtiment* ».
- en son article 6.8.3.2 : « *Les liaisons nécessaires sont assurées à tout moment et sans délai par des lignes téléphoniques ou électriques ou par tout autre système présentant les mêmes garanties de fonctionnement* ».
- en son article 6.8.3.3 : « *Chaque appareil, par lequel la liaison peut ainsi être établie et nécessitant une intervention humaine, porte un avis mentionnant sa destination et son mode d'emploi. S'il s'agit d'un appareil téléphonique, cet avis indique le numéro d'appel à former* ».

Il y a lieu d'équiper chaque logement et le commerce d'au moins un appareil téléphonique relié au réseau public des téléphones. La communication devra pouvoir être établie même en cas de coupure du courant. Chaque appareil portera un avis indiquant le numéro d'appel des services de secours à former

Alarme

37. L'Arrêté Royal sur les prescriptions techniques pour les nouveaux bâtiments impose :
- en son article 6.8 : « *Les dispositifs d'alarme sont déterminés sur avis du Service d'incendie compétent* »
 - en son article 6.8.4 : « *les signaux ou message d'alerte et d'alarme sont perceptibles par toutes les personnes intéressées et ne peuvent être confondus entre eux et avec d'autres signaux. Leurs circuits électriques sont distincts* ».

Il y a lieu d'équiper l'ensemble des bâtiments d'une installation d'alarme constituée de bouton poussoir sous vitre à briser ou à pousser actionnant une sirène audible de manière significative en tout point du bâtiment

Les boutons d'alarme doivent être en nombre suffisant, facilement accessibles, en bon état de fonctionnement et d'entretien, judicieusement répartis et signalés de manière efficace.



Pour rappel, leur nombre, type et emplacement doit être déterminés de façon à ce que tous les points de chaque compartiment puissent être atteints par le jet de la lance.

Les modèles de 20 mètres sont à préférer aux modèles de 30 mètres notamment pour leur maniabilité et facilité d'utilisation nettement supérieure

La section de la colonne d'alimentation sera calculée afin de respecter les prescriptions de l'article 6.8.5.3.2 (pression de 2,5 bars minimum au point le plus défavorisé lorsque le réseau débite au moins 500 l/min). Si cette valeur ne peut pas être atteinte, il y a lieu d'installer un groupe de surpression dont le fonctionnement sera maintenu en cas de coupure de l'alimentation électrique.

Les canalisations d'alimentation du réseau d'extinction seront peintes en rouge (RAL 3000).

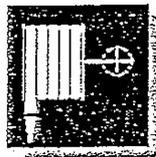
Le branchement par lequel la canalisation sera raccordée à la distribution publique peut être :

- a) soit à passage direct sans compteur,
- b) soit à passage direct, avec un compteur classique si la pression et le débit restent conforme à la norme EN 671-1 et à l'article 6.8.5.3.2 de l'Arrêté Royal ;
- c) soit pourvu d'un compteur à hélice du type "Wolftmann" ou similaire dont les caractéristiques de conception et de construction y réduisent la perte de charge à une faible valeur lors d'un débit important.

Les vannes intermédiaires entre la canalisation publique et la vanne du dévidoir devront être scellées en position ouverte.

- 40 L'Arrêté Royal sur les prescriptions techniques pour les nouveaux bâtiments impose :
- en son article 6.8.2.2 : « les appareils qui nécessitent une intervention humaine seront convenablement repérés »
 - et en son article 6.8.2.3 : « La signalisation est conforme à la réglementation en vigueur »

Il y a lieu de placer des pictogrammes conformes aux signaux prévus à l'arrêté Royal du 17 juin 1997 (pictogramme blanc sur fond rouge) pour signaler les moyens de lutte contre l'incendie y compris les boîtiers d'alarme.



Robinet d'Incendie Armé
(dévidoir à alimentation axiale)



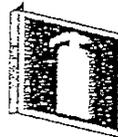
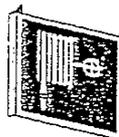
Extincteur



Téléphone

Les dimensions de ces panneaux doivent garantir une bonne visibilité. Ils seront installés à une hauteur et une position appropriée par rapport à l'angle de vue, compte tenu des obstacles et à des endroits bien éclairés et visibles.

Afin d'accentuer leur visibilité, nous recommandons que les pictogrammes se présentent sous la forme de panneaux d'angle ou en drapeau.



Borne incendie

41. L'Arrêté Royal sur les prescriptions techniques pour les nouveaux bâtiments impose en son article 6.8.5.4.2 : « *Le nombre et la localisation des bouches ou des bornes d'incendie satisfont aux prescriptions de la circulaire ministérielle du 14 octobre 1975 relative aux ressources en eau pour l'extinction des incendies.*
Dans les zones industrielles ou à forte densité de population, les prises d'eau sont à une distance maximale de 100 m, les unes des autres. Ailleurs, elles sont réparties en raison de l'emplacement des bâtiments ou établissements à protéger contre l'incendie sans que les distances à parcourir entre l'entrée de chacun des bâtiments ou établissements et la bouche ou la borne la plus proche soit supérieure à 200 m »
- A cet effet, la présence d'une bouche ou d'une borne aérienne d'incendie à moins de 100 mètres de l'entrée du bâtiment projeté est indispensable
- Si tel n'est pas le cas, il y a lieu de faire installer à proximité de l'entrée du bâtiment au moins une borne aérienne d'incendie conforme à la norme NBN S21-019
42. Pour rappel, l'Arrêté Royal sur les prescriptions techniques pour les nouveaux bâtiments impose en son article 6.8.5.4.3 « *les bouches et bornes d'incendies sont installées à une distance horizontale de 0,60 m au moins de la bordure des voies, chemins ou passages sur lesquels les véhicules automobiles sont susceptibles de circuler ou d'être rangés.*
43. L'Arrêté Royal sur les prescriptions techniques pour les nouveaux bâtiments impose en son article 6.8.5.4.1 « *les bouches et bornes d'incendies sont raccordées au réseau public de la distribution d'eau par une conduite dont le diamètre intérieur minimal est de 80mm. Si le réseau public de distribution d'eau n'est pas en mesure de satisfaire à cette condition, il y a lieu de recourir à d'autres sources d'approvisionnement dont la capacité minimale est de 50 m³ »*
- Compte tenu de la densité d'occupation, la borne devra assurer un débit minimal de 60 m³ par heure pendant au moins deux heures.
- Le diamètre intérieur minimal de la conduite de distribution publique alimentant ces bornes sera d'au moins 80mm.
- Les bornes seront clairement signalées par un panneau conforme aux prescriptions de l'article 4.2 de la Circulaire Ministérielle du 14/10/1975 et tout stationnement sera interdit devant celles-ci

Réaction au feu

44. L'annexe 5 de l'Arrêté Royal sur les prescriptions techniques pour les nouveaux bâtiments impose en son article 4 : « *la classification en matière de réaction au feu, des matériaux de construction ou d'aménagement, réponde aux exigences reprises ci-dessous :*

Locaux et espaces techniques:

revêtements de sol	: A0
revêtements de parois verticales	: A0
plafonds et faux-plafonds	: A0

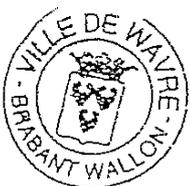
Cages d'escaliers intérieures (y compris sas et paliers)

Chemins d'évacuation, Cuisines particulières :

revêtements de sol	: A2
revêtements de parois verticales	: A1
plafonds et faux-plafonds	: A1

Autres locaux non mentionnés ci-dessus :

revêtements de sol	: A4
revêtements de parois verticales	: A4
plafonds et faux-plafonds	: A2



Divers – ventilation des garages

45. Le R.G.P.T. impose en son article 567 a) : « *Les garages doivent être ventilés par un dispositif, d'une efficacité telle que l'atmosphère n'y puisse jamais devenir toxique ou explosive* ».

Les garages doivent être ventilés par un dispositif, d'une efficacité telle que l'atmosphère n'y puisse jamais devenir toxique ou explosive ;

La ventilation doit permettre tant l'évacuation des gaz de combustion des véhicules que l'extraction des fumées en cas d'incendie.

46. Les conduites de gaz situées dans les parkings doivent être protégées par des matériaux assurant une résistance au feu d'une heure.

Divers

47. Le R.G.P.T. impose en son article 52.12: « *des instructions, affichées en nombre suffisant en des endroits apparents et facilement accessibles, renseignent le personnel sur la conduite à suivre en cas d'incendie, entre autres en ce qui concerne :*
- a) *l'alerte de la direction et des préposés à la lutte contre l'incendie,*
 - b) *l'alerte au service d'incendie compétent,*
 - c) *les dispositions à prendre pour donner l'alarme,*
 - d) *les dispositions à prendre pour assurer la sécurité ou l'évacuation des personnes,*
 - e) *la mise en œuvre des moyens de lutte contre l'incendie disponibles dans l'établissement,*
 - f) *les dispositions à prendre pour faciliter l'intervention du service d'incendie compétent».*

Il y a lieu d'établir un règlement d'ordre intérieur destiné à assurer la sécurité incendie; il sera affiché en plusieurs endroits, bien visibles et situés sur le parcours obligé des occupants (numéros des secours, procédure d'utilisation des moyens de lutte contre l'incendie, fermeture des portes Rf, localisation des issues, moyens de lutte, commande exutoire, bouche ou borne la plus proche, etc)

48. Nous recommandons qu'un plan des niveaux en sous-sol soit affiché à proximité immédiate des escaliers qui y conduisent. Ce plan, à l'échelle, doit indiquer la distribution et l'affectation des locaux.

Contrôles périodiques

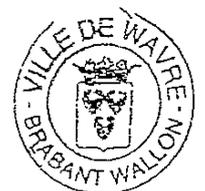
49. a) Les installations suivantes devront faire, **chaque année**, l'objet d'un contrôle par un organisme agréé (O.A.), par un organisme indépendant constitué en asbl. (O.I.) ou d'un entretien par un technicien qualifié (T.Q.) :
- extincteurs (T.Q.) ;
 - entretien chaudière au gaz (T.Q.) ;
 - éclairage de sécurité (O.A.) ;
 - moyens d'alarme (O.I.) ;
 - installation de désenfumage (T.Q.) ;
- b) Les dévidoirs muraux à alimentation axiale devront faire l'objet d'une maintenance et inspection **annuelle** par une personne compétente conformément à la norme EN 671-3 ;
- c) Les installations suivantes devront faire l'objet d'un contrôle **tous les cinq ans** par un organisme agréé (O.A.) ou par un organisme indépendant constitué en asbl. (O.I.) :
- installations électriques (O.A.) ;
 - installations au gaz (contrôle d'étanchéité) (O.I.) ;
 - dévidoirs muraux à alimentation axiale (contrôle d'étanchéité à la pression de service maximale) conformément à la norme EN 671-3 (O.I.) ;



PROVINCE DE BRABANT
VILLE DE WAVRE.

Annexe à l'autorisation de bâtir.

-
- Le demandeur devra, obligatoirement :
- 1°) se conformer aux instructions qui lui seront données sur les lieux par un membre du Collège échevinal;
 - 2°) éclairer convenablement, pendant la nuit, les matériaux ou décombres séjournant sur la voie publique;
 - 3°) n'apporter aucune modification à l'alignement indiqué
 - 4°) réserver, à la Ville, le droit de prendre attaches aux toits et façades des bâtiments, pour les supports des fils de distribution d'énergie électrique et de l'éclairage public, sans qu'aucune indemnité ne puisse être réclamée;
 - 5°) Sauf indications précises aux plans : donner aux pièces du rez-de-chaussée une hauteur de 2,60m au moins et à celles de l'étage, une hauteur de 2,50m minimum;
 - 6°) ne former aucune saillie ou anticipation sur la voie publique ou sur l'alignement prescrit au plan d'alignement;
 - 7°) donner aux cheminées une hauteur de 1m au moins au-dessus du toit et les construire de façon à être ramonées et à n'être traversées par aucune poutre ou gîte; tout bois employé dans leur construction devra être éloigné du conduit d'une demi-brique ou de 12cm au moins. Les cheminées devront être ramonées au moins une fois l'an;
 - 8°) garnir les toits et la façade de chéneaux et gouttières de dimensions suffisantes pour conduire les eaux pluviales jusqu'au niveau du sol;
 - 9°) assurer l'écoulement constant et facile des eaux usées, au moyen de conduits fermés en maçonnerie ou de tuyaux jusque dans l'égout public ou les ruisseaux ou rigoles en tenant lieu, par l'intermédiaire d'une fosse septique dont le type devra être agréé par le Directeur des Travaux.
 - 10°) ne pas se prévaloir de la présente autorisation pour faire exécuter d'autres ouvrages.
 - 11°) déclarer, à l'administration du cadastre, dans les trois mois de la construction ou de la transformation, tout immeuble nouvellement construit ou transformé;
 - 12°) en cas de permis de bâtir dans un lotissement privé : n'entamer la construction de l'habitation projetée qu'après la réalisation complète et définitive de la voirie et de ses équipements, conformément aux exigences du règlement communal du 10/12/62 régissant la création des voiries dans les lotissements privés;
 - 13°) pour les immeubles à appartements multiples : prendre accord avec M. le Commandant du Corps des Sapeurs-pompiers de la Ville, concernant la réalisation effective de toutes mesures préventives pour la lutte contre l'incendie : cet accord devra être conclu avant toute occupation de l'immeuble faisant l'objet du présent permis de bâtir.





Service
Urbanisme

OBJET :

Dos. 2003/187

Extrait du Registre aux délibérations du
Collège échevinal

Séance du 04 mai 2004

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, modifié par le décret du 18 juillet 2002 ;

Vu le permis d'urbanisme délivré 07 novembre 2003 à la S.A. LIEGEOIS DEVELOPEMENTS, rue Defacqz, 52 à 1050 BRUXELLES, en vue de construire un ensemble de logements sur un bien sis avenue Bohy, présentement cadastré Wavre 2^{ème} division section G n° 71 M6

Vu les plans modificatifs datés du 25 mars 2004 introduit le 26 mars 2004, portant sur l'ajout d'un ascenseur dans le futur immeuble ;

Vu l'avis favorable sur ce projet du Service Incendie daté du 30 mars 2004, réf. 040330/EDC/061RP ;

Vu la délibération du Collège des Bourgmestre et Echevins datée du 20 avril 2004 sollicitant l'avis d Fonctionnaire délégué sur le projet modifié ;

Vu le courrier du 23 avril 2004 du Fonctionnaire délégué signalant qu'il n'avait aucune remarque à formuler sur cette modification ;

Considérant que l'ajout d'un ascenseur n'entraîne aucune modification de l'esthétique extérieure du bâtiment et n'a donc aucun impact sur l'environnement bâti ;

DE C I D E :

Article 1^{er}. - Le projet d'ajouter un ascenseur dans l'immeuble à ériger avenue Bohy ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré le 07 novembre 2003, réf. 03/187, réf. Urb. F0610/25112/UAP2/2003.34/Th.B/sw, est accepté.

Art.2. - Excepté ce qui concerner la présente modification, toutes les impositions du permis initial restent d'application.

Art. 3. - Copie de la présente délibération sera transmise au Fonctionnaire délégué, rue de Nivelles, 88 à 1300 WAVRE, pour information.

Ainsi délibéré à Wavre, le 27 avril 2004

Extrait du Registre aux délibérations du
Collège échevinal

Par le Collège :

Le Secrétaire communal, f.f.
(sé) Patricia ROBERT

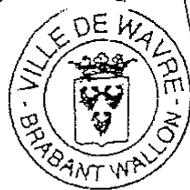
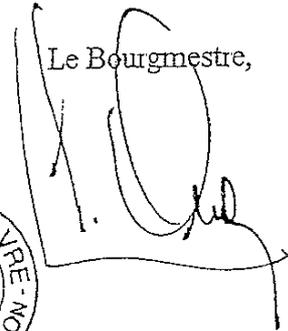
Le Président,
(sé) Charles AUBECQ

Pour expédition conforme :
Wavre, le 10 MAI 2004

Par ordonnance

Le secrétaire communal, f.f.

Le Bourgmestre,



B - Etablissement concerné : Immeuble d'appartements + rez commercial (Bâtiment Bas)
Angle avenue Bohy/avenue David
1300 WAVRE

C - Etude réalisée le : 30/03/2004

par Mr. E. de Cumont – Officier technicien en prévention du Service Incendie de la Ville de Wavre suite à la demande formulée par Mr. le Bourgmestre de WAVRE en date du 26/03/2004 (Références : 03/187)

Réf Service Incendie : 04/1311
Entré le : 26/03/2004

L'étude est réalisée sur base de 5 plans réf. A1 à A5 datés du 25/03/2004
dessinés par : Jean Hubert PIGEOLET - Bureau d'Architecture
rue d'Alvaux, 28
1457 NIL-SAINT-VINCENT

D - Rapport transmis à :

- Mr. le Bourgmestre de et à 1300 WAVRE
- LIEGEOIS DEVELOPEMENTS sa – Maître de l'ouvrage
rue Defacqz, 52
1050 BRUXELLES
- Jean Hubert PIGEOLET - Bureau d'Architecture
rue d'Alvaux, 28
1457 NIL-SAINT-VINCENT

Destiné à *Urb*

Transmis à

Réponses :

PH :

E - Le présent rapport comprend : 5 pages

F - Législations appliquées:

Les remarques reprises en annexe - relatives aux mesures de sécurité, de prévention, de protection et de lutte contre les risques d'incendie, d'explosion et de panique à prévoir – ont été établies sur base des normes belges ou à défaut étrangères, règlements, codes de bonnes pratiques et/ou expérience personnelle en la matière.

Dans le cadre du présent rapport les textes suivants ont été utilisés :

- Arrêté Royal du 07.07.94 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments nouveaux doivent satisfaire.
- Arrêté Royal du 19.12.97 modifiant l'arrêté royal du 07.07.94, et
annexe 1 : terminologie;
annexe 2 : bâtiments bas
annexe 5 : réaction au feu des matériaux de l'Arrêté Royal du 19.12.97
- Arrêté Royal du 04.04.03 modifiant l'arrêté royal du 07.07.94
- Règlement Général pour la Protection du Travail (dénommé R.G.P.T. dans la suite du rapport) - Titre II - Dispositions générales concernant l'hygiène du travail ainsi que la sécurité et la santé des travailleurs - Articles 40bis, 43, 52, 53, 54 ter et 63bis
- Arrêté Royal du 17/06/97 relatif à la signalisation de sécurité et de santé au travail.
- Norme belge NBN C71-100 relative aux règles d'installation et aux consignes pour le contrôle et l'entretien des systèmes d'éclairage de sécurité.
- Norme européenne NBN EN 1838 relative à l'éclairagisme et l'éclairage de secours.
- Norme européenne NBN EN 60598-2-22 relative aux luminaires pour l'éclairage de secours.



Ascenseurs et monte-charge dont la machinerie est dans la gaine.

- 9 L'Arrêté Royal sur les prescriptions techniques pour les nouveaux bâtiments - annexe 2 - impose en son article 6.1.3.1 : « Une installation de détection de fumées sera placée au sommet de la gaine. En cas de détection de fumées dans la gaine, la cabine s'arrêtera conformément au 6.1.1.7. L'installation de détection doit être placée de telle façon que l'entretien et le contrôle peuvent se faire de l'extérieur de la gaine. L'ascenseur ne pourra être remis en service que par une personne compétente ».
- 10 L'Arrêté Royal sur les prescriptions techniques pour les nouveaux bâtiments- annexe 2 - impose en son article 6.1.3.2 : « La gaine doit être pourvue d'une ventilation naturelle avec prise d'air extérieure. L'orifice de ventilation, situé au sommet de la gaine, présente une section minimale de 4 % de la surface horizontale de la gaine ».
11. Un accès à la machinerie de l'ascenseur doit être aménagé en vue d'une extinction éventuelle de celle-ci. Cet accès (de minimum 100 cm x 100 cm) se fera au moyen d'un portillon Rf ½h à prévoir dans la paroi verticale de séparation entre la gaine d'ascenseur et une partie commune de l'immeuble situé à l'étage supérieur (par exemple le palier commun).

En outre, un boîtier sous vitre à briser contenant la clef du coffret de commande et de contrôle sera placé à côté de celui-ci sur le palier commun du dernier niveau

Ascenseur destiné à l'évacuation de personnes à mobilité réduite

- 12 L'Arrêté Royal sur les prescriptions techniques pour les nouveaux bâtiments -annexe 2 - impose:
- en son article 6.4 : « Lorsqu'un ascenseur destiné à l'évacuation de personnes à mobilité réduite est obligatoirement requis, il doit répondre aux prescriptions suivantes, en plus des prescriptions reprises au 6.1 »
 - en son article 6.4.1 : « A tous les niveaux, le palier d'accès forme un sas; les portes d'accès du compartiment aux paliers d'ascenseurs présentent Rf 1/2 h et sont sollicitées à la fermeture ou à la fermeture automatique en cas d'incendie ».
 - en son article 6.4.2 : « Les dimensions minimales de la cabine d'ascenseur sont de 1,1 m (largeur) x 1,4 m (profondeur) »
 - en son article 6.4.3 : « Les portes palières sont à ouverture et fermeture automatique et offrent une largeur utile de 0,80 m au moins »

Installations électriques

13. Pour rappel, l'Arrêté Royal sur les prescriptions techniques pour les nouveaux bâtiments - annexe 2 - impose en son article 6.5.2 : « les canalisations électriques alimentant des installations ou appareils dont le maintien en service est indispensable en cas de sinistre sont placées de manière à répartir les risques de mise hors service général.
Pour leur tracé jusqu'au compartiment où se trouvent les installations, les canalisations électriques présentent une Rf 1 heure selon l'addendum 3 de la norme 713 020
Ces exigences ne sont pas d'application si le fonctionnement des installations ou appareils reste assuré même si la source d'énergie qui les alimente est interrompue.
Les installations ou appareils visés sont :
- e) les ascenseurs destinés à l'évacuation de personnes à mobilité réduite visés au point 6.4. ».

Réaction au feu

14. L'annexe 5 de l'Arrêté Royal sur les prescriptions techniques pour les nouveaux bâtiments impose en son article 4 : « la classification en matière de réaction au feu, des



matériaux de construction ou d'aménagement, réponde aux exigences reprises ci-dessous :

Salles des Machines et gaines d'ascenseurs et monte-charge.

revêtements de sol : A0
revêtements de parois verticales : A0
plafonds et faux-plafonds : A0

Paliers d'ascenseur :

revêtements de sol : A2
revêtements de parois verticales : A1
plafonds et faux-plafonds : A1

Cabines d'ascenseurs et monte-charge :

revêtements de sol : A3
revêtements de parois verticales : A2
plafonds et faux-plafonds : A2

Logements

15. Le décret du 15 mai 2003 modifiant le Code wallon du Logement stipule à l'article 12 :
« Tout logement individuel ou collectif est équipé d'au moins un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement.

On entend par détecteur d'incendie l'appareil de surveillance de l'air qui, selon des critères fixés par le Gouvernement, avertit par un signal sonore strident de la présence d'un niveau précis de concentration dans l'air de fumée ou de gaz dégagés par la combustion.

L'appareil doit être certifié par un organisme reconnu par le Gouvernement.

Il incombe au propriétaire du logement de supporter le coût d'achat, d'installation et de remplacement des détecteurs, à l'occupant de l'entretenir et de prévenir le propriétaire sans délai en cas de dysfonctionnement ».

Chaque logement sera équipé d'au moins un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement. Les détecteurs seront certifiés BOSEC

Contrôles périodiques

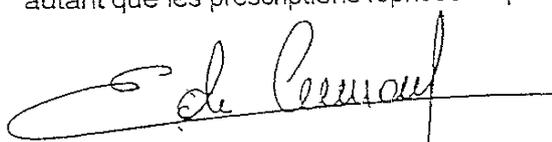
- 16 a) Les installations suivantes devront faire l'objet d'une inspection trimestrielle par un organisme agréé :
- ascenseurs: organes présentant un intérêt au point de vue de la sécurité (art 281 du RGPT) ;
- b) Les installations suivantes devront faire, chaque année, l'objet d'un contrôle par un organisme agréé (O.A.), par un organisme indépendant constitué en asbl (O.I.) ou d'un entretien par un technicien qualifié (T.Q.) :
- ascenseurs (inspection détaillée par O.A.) ;

Des mesures seront immédiatement prises pour pallier les manquements éventuels révélés lors de ces réceptions et contrôles. Tous les documents devront être consignés dans un registre de sécurité qui pourra être demandé par le Bourgmestre ou son délégué en vue d'un contrôle.

I - Conclusions:

Le service incendie remet un avis FAVORABLE à l'octroi du permis d'urbanisme pour autant que les prescriptions reprises au point H soient respectées.





s.Lt. de CUMONT Emmanuel,
Officier en charge du dossier



Vu, Cpt-Cdt VOS de WAEL Ph.,
Officier Chef de Service

Enregistré à Schaerbeek. 1^{er} Bureau

lettre de rôle sur renvoi, le 3/2004
vol. 9 fol. 54 case 26, Reçu n^o 4 = 20 (€ 5)

Le Receveur.
C. Bauw

PREMIERE SECTION

CLAUSES GENERALES

Article 1 - MODE D'ENTREPRISE

L'opération constitue un forfait absolu, c'est-à-dire, que pour le prix convenu, la S.A. LIEGEOIS DEVELOPPEMENTS, Maître de l'ouvrage, est tenue de remettre à l'acheteur les ouvrages décrits dans la convention passée avec ce dernier en conformité avec le présent cahier des charges.

La S.A. LIEGEOIS DEVELOPPEMENTS fera exécuter cet immeuble par les entrepreneurs de son choix, qui seront astreints à se conformer au présent cahier des charges.

Article 2 - RESPONSABILITE ET GARANTIE

Les entrepreneurs ayant pris connaissance des dispositions des plans et cahiers des charges et accepté d'assumer leur exécution, prennent à leur charge tous les risques en cours de construction, y compris celui de la perte de l'ouvrage.

Y compris la responsabilité découlant de l'article 544 du Code Civil pour troubles de voisinage, ils sont seuls responsables vis-à-vis des tiers et des voisins de tout incident, dégradation et avarie qui pourraient survenir à la suite de la construction de cet immeuble.

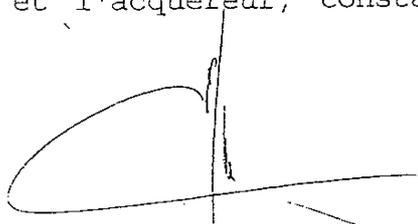
Toutes les indemnités pour "Dommages et Intérêts", frais de justice et autres généralement quelconques et qui découlent de ce fait, seront supportés par eux, sans que les propriétaires aient en tout état de cause à intervenir.

Ils sont également responsables de toutes les infractions aux règlements de police, de voirie et de bâtisse.

La responsabilité décennale des entrepreneurs et de l'architecte, prévue aux art. 1792 et 2270 du Code Civil, prendra cours le lendemain de la réception provisoire, celle-ci valant agrégation des travaux pour chaque corps d'état.

La S.A. LIEGEOIS DEVELOPPEMENTS garantit, en tant que venderesse, la parfaite exécution du Cahier Général des Charges, comportant description des travaux et des matériaux à mettre en oeuvre.

Toute réclamation fondée sur cette garantie devra être formulée - à peine de forclusion - dans le délai d'UN AN, à compter du procès-verbal de réception provisoire à intervenir entre le Maître de l'ouvrage et l'acquéreur, constatant la remise des clefs à ce dernier.



Article 3 - ASSURANCES

Le Maître de l'ouvrage fait réaliser le projet par une entreprise générale. Cette dernière prendra une assurance tout risques chantier et ce jusqu'à la réception provisoire de l'ensemble du bâtiment. Ce contrat d'assurance couvrira les biens tels qu'ils sont décrits aux plans et dans le cahier des charges.

Une assurance couvrant les risques d'incendie, d'explosions, de foudre, etc... sera prise par le promoteur à la réception provisoire au nom de la copropriété.

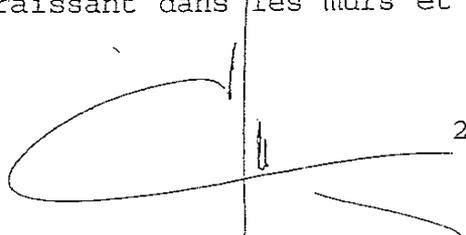
Article 4 - ACCES AU CHANTIER - INTERVENTION DE L'ACQUEREUR

L'acquéreur n'aura pas accès au chantier sans être accompagné d'un délégué du Maître de l'ouvrage. Cet accès personnel, est accordé sur rendez-vous et se fait aux risques exclusifs de l'acquéreur sans que ce dernier puisse exercer, en cas d'accident ou pour quelque raison que ce soit, aucun recours contre le Maître d'ouvrage, le délégué du Maître de l'ouvrage, les entrepreneurs ou l'architecte. L'acquéreur doit prêter son concours à première demande pour l'accomplissement de toutes formalités requises pour l'édification de l'immeuble, spécialement pour le raccordement de la construction aux réseaux d'égouts, gaz, électricité, etc... ou des formalités qui seraient nécessaires pour une enquête commodo et incommodo, etc... Par le seul fait de la signature de la convention de vente sous seing privé, l'acquéreur donne mandat au Maître de l'ouvrage afin de remplir, à défaut d'intervention, ces formalités en son nom.

Article 5 - OCCUPATION DES LIEUX

L'exécution de travaux par le propriétaire ou l'emménagement par ce dernier de meubles ou appareils quelconques, sera considéré comme valant réception de l'immeuble par le propriétaire lui-même, ceci toutefois à l'exception des remarques justifiées qui seraient faites lors de l'établissement du procès-verbal de réception provisoire, remarques auxquelles il sera donné suite dès que possible. Il ne sera, en aucun cas, fait droit aux dommages causés aux pavements, menuiseries, escaliers, enduits, vitrerie, etc... après l'emménagement par le propriétaire ou un tiers le représentant, le propriétaire déclarant expressément en ce faisant prendre possession d'un immeuble en parfait état lui donnant totale et entière satisfaction.

La S.A. LIEGEOIS DEVELOPMENTS ne pourra en aucun cas être rendue responsable des petites fissures d'enduits, de peinture et papier peint apparaissant dans les murs et plafonds résultant du tassement



2

normal par lui-même de tout immeuble neuf et pour lesquels aucune responsabilité ne peut être imputée au Maître de l'ouvrage, leurs réparations éventuelles étant à charge de l'acquéreur.

Article 6 - MODIFICATIONS.

Le Maître de l'ouvrage se réserve le droit d'apporter aux plans les modifications qui seraient utiles ou nécessaires soit pour les mettre en concordance avec l'utilisation des matériaux nouveaux, soit encore pour d'autres raisons artistiques, techniques, commerciales, légales ou réglementaires.

Les modifications n'excédant pas en plus ou en moins 2 % de l'ensemble en valeur ou en dimension ne donnent pas lieu à décompte. Le Maître de l'ouvrage pourra également apporter des modifications au cahier des charges technique pour des raisons artistiques ou techniques; ces modifications peuvent être la conséquence d'une nécessité économique - absence sur le marché des matériaux prévus, diminution de qualité des fournitures, délais de livraison incompatibles avec l'avancement des travaux, etc... - ou peuvent provenir de l'absence, la défaillance ou la faillite des entrepreneurs désignés, etc...

L'architecte sera seul juge de la possibilité d'exécuter les modifications demandées par l'acquéreur.

Toutes modifications éventuelles, fussent-elles mineures, que l'acquéreur désire apporter aux plans ou au cahier des charges doivent être soumises par lui au Maître de l'ouvrage dans le mois de la signature de la convention et au plus tard avant la pose des cloisons. Le Maître d'ouvrage se réserve le droit d'accepter ou de refuser les dites modifications sans devoir en apporter la justification : cette acceptation ou ce refus doit être notifié par écrit à l'acquéreur, l'absence de réponse ne valant acceptation tacite. Toutes modifications ou suppléments demandés par l'acquéreur devront être obligatoirement confiés aux entrepreneurs du Maître de l'ouvrage tant pour la fourniture que pour la mise en oeuvre.

Tous les suppléments et modifications éventuels feront l'objet d'un décompte et d'une facturation directe par l'entrepreneur à l'acquéreur. En aucun cas le Maître d'ouvrage ne supportera le paiement pour ces suppléments et/ou modifications.

Pour toute annulation du chef de l'acquéreur de matériaux ou fournitures prévus au prix de base du cahier de charge, il sera déduit à celui-ci 80% du prix prévu. L'architecte, après accord du Maître d'Ouvrage, sera seul juge de la possibilité d'effectuer certaine suppression demandée par l'acquéreur.

Le Maître de l'ouvrage décline, tant pour lui que pour ses architectes et entrepreneurs, toute responsabilité des inconvénients pouvant résulter pour un acquéreur-copropriétaire des modifications apportées à l'aménagement intérieur ou extérieur de son appartement. En aucun cas les modifications et suppléments demandés par l'acquéreur ne pourront engendrer un quelconque retard ni dans les délais de réalisation des travaux prévus ni dans les paiements



3

aura lieu au moins un an après leur réception provisoire. Elle sera effectuée contradictoirement entre le vendeur et le conseil de gérance désigné par la première assemblée générale des copropriétaires, qui pourra se faire assister en la circonstance d'un ou de plusieurs experts choisis au sein ou en dehors, et aux frais de la copropriété. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception définitive des parties communes.

Le vendeur demande cette réception par écrit en invitant les membres du conseil de gérance, par lettre recommandée à la poste, à y procéder dans un délai de quinze jours suivant la date d'envoi de cette demande.

Les travaux sont présumés en état de réception, jusqu'à preuve du contraire, à la date d'achèvement qu'a indiquée le vendeur dans la demande de réception.

Le refus éventuel des mandataires de la copropriété de procéder à la réception devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur avant l'expiration du délai de quinze jours déterminé ci-dessus.

Le refus éventuel des mandataires de la copropriété d'accepter cette réception devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur dans les huit jours qui suivent la date de la réception définitive.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception définitive des parties communes, ou d'accepter cette réception a été notifiée au vendeur, 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.

Si la validité de la réception définitive des parties communes requiert la présence d'un des copropriétaires et si celui-ci omet de comparaître dans le délai raisonnable que le vendeur lui aura fixé par exploit d'huissier, le tribunal statuera sur la dite réception en ce qui concerne le copropriétaire en défaut.

Si au moment de la réception définitive des parties communes le vendeur 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.

b) réception des parties privatives

La réception définitive des parties privatives aura lieu au plus tôt un an après la réception provisoire. Elle sera effectuée contradictoirement entre le Maître de l'ouvrage et l'acquéreur. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception définitive de l'appartement. Le Maître de l'ouvrage demande cette réception définitive par écrit

en invitant l'acquéreur par lettre recommandée à la poste à y procéder dans un délai de quinze jours suivant la date d'envoi de cette demande.

Lorsqu'un refus motivé de procéder à la réception définitive ou d'accepter la réception définitive a été notifié au vendeur, 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.

Si l'acquéreur laisse sans suite la requête écrite du Maître de l'ouvrage d'effectuer la réception dans le délai de quinze jours déterminé ci-dessus, le Maître de l'ouvrage le sommerá par exploit d'huissier et l'acquéreur sera présumé accepter la réception définitive, si, dans les quinze jours 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 Maître de l'ouvrage ne peut plus être engagée que sur pied des articles 1792 et 2270 du Code Civil relatifs à la responsabilité décennale.

Article 10 - CONTESTATION ET LITIGE

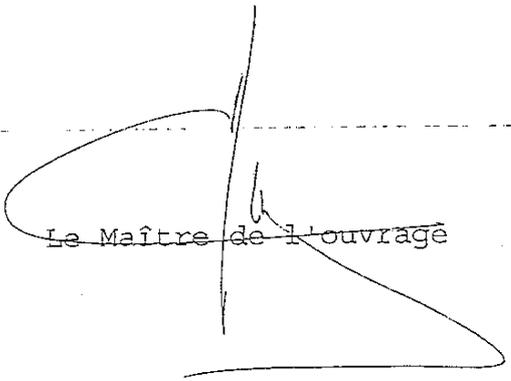
Tout litige pouvant naître entre les parties sera porté devant le Tribunal compétent ayant son siège à Bruxelles.

Article 11 - ELECTION DE DOMICILE

Pour la bonne exécution de la convention de vente d'appartements sur plan, les parties élisent domicile dans leur demeure et siège social respectifs.

Pour accord, le

L'Acquéreur


Le Maître de l'ouvrage

DEUXIEME SECTION

DESCRIPTION TECHNIQUE

Le présent descriptif prévaut sur les données figurant aux plans ou les précise, le cas échéant. Les caractéristiques particulières des matériaux naturels (noeud, veine, dessin dans le bois et la pierre, etc.) ne pourront en aucun cas être considérées comme étant des défauts.

01 GROS-OEUVRE - MISE SOUS TOIT

0101 CLAUSES COMMUNES

Conformément aux conditions du Cahier des Charges pour travaux de construction privée édité par la F.A.B. - C.N.C. - clauses techniques.

0102 PREPARATION DES TRAVAUX

Comprend tous les travaux préliminaires : tels que démolitions, accès, installation de chantier, raccordements provisoires, tracé des ouvrages, étude de la sécurité de chantier.

0103 TERRASSEMENT

Comprend tous les travaux de terrassement en déblais ou en remblais pour fondations, accès, nivellement, comme indiqué aux plans. Les terres excédentaires seront évacuées hors du chantier.

0104 FONDATIONS

Les fondations seront déterminées et exécutées conformément aux plans du bureau d'Ingénieurs GROUP DDD et en fonction de la capacité portante du sol.

Les ingénieurs du GROUP DDD assurent également l'exécution des plans de stabilité et le contrôle des travaux de stabilité.

0105 OUVRAGES EN BETON ARME

Les études nécessaires à la stabilité des immeubles sont confiées au bureau d'études d'Ingénieurs dénommé GROUP DDD sprl ayant son siège social Boulevard du Souverain, 348 à 1160 Auderghem - Tél. 02/270.98.19.

Ils assurent également le contrôle des travaux qui en découlent. Ces études répondent aux prescriptions en vigueur et aux normes de l'Institut Belge de Normalisation.

0106 MACONNERIE

Maçonnerie en sous-sol et garages

Elle sera exécutée en blocs de béton lourd ou en béton armé suivant prescriptions de l'Ingénieur et impératifs de la stabilité de l'immeuble. Des dispositions adéquates seront prises afin d'assurer l'étanchéité des murs des caves et garages.

Maçonnerie en élévation

Elle sera exécutée en blocs de béton lourd, voile de béton armé ou blocs treillis en terre cuite, épaisseur figurant au plan, suivant prescriptions de l'Ingénieur. Une membrane d'étanchéité sera posée à la base de chaque maçonnerie pour éviter toute humidité ascensionnelle.

Les murs mitoyens entre appartements, les murs cage d'escalier, seront selon leur destination, en maçonnerie ou en cloison double en plâtre. Les cloisons internes d'appartements seront exécutées en éléments de plâtre de 10 cm d'épaisseur.

Maçonnerie de façade

Elle sera réalisée en briques rugueuses de teinte rouge-brun nuancée. Certaines parties des façades seront réalisées en béton architectonique, en pierre bleue ou en crépis comme indiqué aux plans.

Cheminées et gaines de ventilation

A réaliser au moyen de gaines préfabriquées spécialement appropriées à cet usage. Les conduits et gaines seront entourés de maçonnerie ou de cloisons. Le dispositif de ventilation des appartements sera conforme aux règlements en vigueur.

Seuils

Les seuils de portes principales en Pierre Bleue épaisseur 8 cm.
Seuils de fenêtres en P.B. épaisseur de 8 cm suivant les détails de l'architecte.

A l'emplacement des balcons, les seuils en P.B. seront remplacés par des éléments en béton préfabriqués faisant partie du balcon et suivant détail de l'architecte.

Chape d'étanchéité

A prévoir en DERBIGUM ou similaire au-dessus des sous-sols situés en dehors du bâtiment principal et pour assurer l'étanchéité des terrasses situées au-dessus des parties habitables et celle des toitures plates.

0107 PLANCHERS BRUTS

Ils seront constitués de prédalles en B.A. ou de dalles en B.A. avec remplissage de béton. Les garages situés en dehors des bâtiments principaux seront recouverts de prédalles ou de hourdis suivant les indications de l'Ingénieur.

Le plafond du dernier étage en toiture sera en partie constitué d'une structure bois avec plafonnage approprié.

0108 CONSTRUCTION METALLIQUE

Tous les aciers (laminés, treillis, ...) seront posés conformément aux indications de l'Ingénieur. Les aciers laminés recevront avant leur pose une couche de protection adéquate contre la rouille.

0109 CHARPENTE - MENUISERIE TOITURE

Les charpentes seront réalisées en pin du Nord sylvestre ou épicéa. Les bois ont une classe visuelle S6 et ont subi un traitement de préservation contre l'humidité et les insectes (type A1).

0110 RESEAU D'EGOUTS

Les décharges verticales et horizontales des eaux fécales et usées situées dans les appartements et gaines techniques seront réalisées en tuyaux GEBERIT de section appropriée.

Les égouts situés en sous-sol seront réalisés en P.V.C. de diamètre approprié aux évacuations à assurer. Le réseau d'égouts comprend les chambres de visite nécessaires à leur fonctionnement. Le raccordement à l'égout public est compris dans le prix de vente.

C

0111 EVACUATION DES EAUX DE TOITURE

Les eaux de toiture seront évacuées au moyen de corniches et gouttières en zinc, comme indiqué aux plans. Celles-ci seront reliées à des descentes en zinc, comme indiqué aux plans.

0112 COUVERTURE DE BATIMENT

L'ensemble des couvertures inclinées sera réalisé au moyen de tuiles de ton rouge. L'étanchéité des garages situés en dehors du bâtiment principal ainsi que des toits plats sera constituée de membrane type DERBIGUM ou similaire.

0118 ISOLATION THERMIQUE

L'isolation thermique sera assurée de la manière suivante :

- 1) Façade : laine minérale bakelisée ou produit similaire ép. 4 cm minimum.
- 2) Toiture inclinée - laine minérale épaisseur 10 cm.
- 3) Châssis : double vitrage (voir 02).
- 4) Chape isolante thermiquement pour les sols des appartements situés au rez-de-chaussée ou au-dessus de locaux non chauffés.

0119 ISOLATION ACOUSTIQUE

L'isolation acoustique est assurée de la manière suivante :

- sol entre étages : isolation au moyen de 2 couches croisées d'ALVEOLIT 3 mm ou similaire.

- mur entre appartements : double mur constitué de matériaux différents avec interposition d'un matériau isolant approprié.

Il est à noter également que les châssis sont équipés de double vitrage et que les maçonneries sont du type mixte avec interposition d'une isolation de 4 cm d'épaisseur minimum.

0120 TERRASSES ET BALCONS

Les terrasses et balcons seront réalisés suivant indication des plans et seront de type :

- Balcon préfabriqué en béton architectonique avec revêtement de sol en béton ou en bois (bankirai ou similaire) suivant les dispositions des plans.
- Terrasse en bois approprié pour les terrasses du rez-de-chaussée et les toitures terrasses.

02 MENUISERIE EXTERIEURE - VITRERIE

0201 CHASSIS EN PVC

Toute la menuiserie extérieure sera réalisée en PVC.
Les châssis répondent aux normes relatives aux essais d'étanchéité et de résistance mécanique réalisés au C.S.T.C. Les châssis seront composés de parties fixes, de parties ouvrantes à la française, de parties coulissantes et de parties basculantes. Les poignées des châssis sont en aluminium thermolaqué.
Ton extérieur : gris anthracite.
Ton intérieur : blanc.

0202 PORTES EXTERIEURES

A exécuter comme indiqué aux plans, y compris poussoirs et rappel de porte. La porte de garage principale sera du type à manœuvre automatique commandée par télécommande à distance et contacteur à clé situé au début de l'accès garage.

0203 QUINCAILLERIE

Les châssis seront équipés soit d'ouvrant à la française, soit d'ouvrant tombant, soit de porte coulissante suivant leur disposition dans les différentes pièces.

0204 VITRAGE

Tous les châssis et portes-fenêtres seront équipés de double vitrage clair du type isolant.
Le système de batée correspond aux conditions décrites dans le STS 38 en matière de vitrerie et le STS 52 PVC menuiserie extérieure.

03 CLOISONS LEGERES

0301 CLOISONS EN PLATRE

Les cloisons des appartements seront réalisées au moyen d'éléments de plâtre de 10 cm d'épaisseur. Néanmoins, certains éléments de doublage de cloisons pourront être réalisés en 7 cm d'épaisseur minimum. Ces cloisons reçoivent un lissage spécial de finition type PROMONTINE prévu par le fabricant après exécution des gaines nécessaires aux techniques.
D'autre part, il sera fait emploi de carreaux de plâtre hydrofugé pour les cloisons des locaux « humides ».
A noter que toutes les cloisons auront le premier tas en carreaux hydrofugés et que la mise en œuvre sera conforme à UBATC n° 99/2103.

04 PLAFONNAGE

0401 PLAFONNAGE MURS

Le plafonnage de toutes les maçonneries visibles situées à partir du niveau rez est prévu, sauf la machinerie, trémie d'ascenseur et les réduits techniques (gaine, hydrant, etc...).

Le plafonnage sera du type "travail normal" (N.I.T. 199 du C.S.T.C.).

Les normes de tolérance sont les suivantes :

Plan : - Contrôle : maximum tous les 2 m dans le sens vertical et horizontal avec une règle de 2 m.
- Tolérance : 2 ondulations de 5 mm par règle de 2 m.

Aplomb : Décalage entre plafond et sol de 5 mm à 10 mm.

Finitions : par 4 m² jusqu'à 4 irrégularités.

Le contrôle se fait sous un éclairage naturel, à l'œil nu et à une distance de 2 mètres. Il ne peut jamais se faire sous éclairage rasant ou à contre-jour.

Le plafonnage sera réalisé au moyen de produit préparé en usine de type KNAUF ou similaire. La couche apparente sera bien lissée et prête à recevoir les travaux préparatoires de peinture. Tous les angles saillants seront garnis de cornières en aluminium déployé.

0402 PLAFONNAGE PLAFONDS

Le plafonnage de tous les plafonds des appartements et communs est prévu sauf les plafonds des garages et caves, machinerie, trémie d'ascenseur et réduits techniques. Le plafonnage est réalisé au moyen d'enduit spécialement conçu à cet usage (enduit mince).

En ce qui concerne le plafonnage, le Maître de l'ouvrage ne pourra en aucun cas être rendu responsable des petites fissures d'enduit apparaissant dans les murs et plafonds résultant du tassement normal par lui-même de tout immeuble neuf et pour lesquels aucune responsabilité ne peut être imputée au Maître de l'ouvrage, leurs réparations éventuelles étant à charge de l'acquéreur.

05 CHAPE

0501 CHAPE RENFORCEE

Chape spéciale, type industriel, prévue pour tout le sous-sol et caves. Le béton dans lequel un compound aura été ajouté pourra être lissé dans la masse.

0502 CHAPE POUR PARQUET ET TAPIS PLAIN

Chape pour parquet et tapis plain prévue pour le living-dining, le hall de nuit et les chambres. La chape aura l'épaisseur nécessaire pour atteindre les niveaux demandés. La chape sera établie sur une double natte isolante acoustique type ALVEOLIT 3 mm spécialement destinée à cet usage. Cette dernière étant posée sur une pré-chape. Contre les murs, cette isolation remontera verticalement jusqu'au niveau de la chape finie afin d'éviter tout pont acoustique.

0503 CHAPE POUR CARRELAGE

Chape pour carrelage prévue pour halls communs, hall jour, cuisine, toilette, débarras, chaufferie, salles de bains, salles de douches. La chape sera établie sur une double natte isolante acoustique type ALVEOLIT 3 mm spécialement destinée à cet usage. Cette dernière étant posée sur une pré-chape. Contre les murs, cette isolation remontera verticalement jusqu'au niveau de la chape finie afin d'éviter tout pont acoustique.

06 PLOMBERIE

0601 ALIMENTATION EAU FROIDE

Partant du compteur, l'alimentation des appareils est prévue en tuyaux galvanisés ou synthétiques de section appropriée pour : évier, lavabo, douche, baignoire, WC, lave-mains, prise pour machine à laver, prise pour lave-vaisselle, prise pour chauffage. Les frais de placement et de raccordement des compteurs particuliers d'eau sont à charge des acquéreurs. L'installation sera conçue de manière telle qu'un épurateur pourra être installé ultérieurement par la copropriété.

0602 ALIMENTATION EAU CHAUDE

Partant de la chaudière, l'alimentation des appareils est prévue en tuyaux galvanisés ou synthétiques de section appropriée pour : évier, lavabo, baignoire, douche.

0603 DECHARGES

Les tuyaux de décharges seront en GEBERIT approprié conforme aux prescriptions du règlement d'hygiène publique. Ces décharges seront prolongées en toiture afin d'assurer la ventilation primaire des égouts et seront équipées de manchons de dilatation en nombre adéquat.

07 GAZ

0701 ALIMENTATION EN GAZ

Les frais de placement et de raccordement des compteurs particuliers de gaz, avec les obligations imposées par la compagnie distributrice, sont à charge des acquéreurs.

Il est prévu une alimentation au gaz pour la chaudière et pour une cuisinière éventuelle. La prise cuisinière est bouchonnée. L'acquéreur aura l'obligation de faire ouvrir les compteurs de gaz à son nom, à la première demande du Maître de l'ouvrage, et cela afin de pouvoir effectuer un préchauffage de l'appartement.

La consommation de gaz jusqu'à la réception provisoire des appartements est à charge du Maître de l'ouvrage.

08 CHAUFFAGE

0801 CHAUDIERE AU GAZ

La chaudière individuelle étanche placée, conforme à la NBN 232, sera de type RENOVA BULEX ISOMAX F28E pour chaque appartement sauf pour les appartements avec 2 salles de bains équipés d'une ACV DELTA PERFORMANCE MV. Les chaudières sont de puissance appropriée permettant d'atteindre les températures figurant au 0804.

Le positionnement de la chaudière figure au plan.

Les chaudières seront raccordées à des conduits d'évacuation spécialement conçus à cet usage.

0802 PRODUCTION D'EAU CHAUDE

La production d'eau chaude sanitaire est assurée au moyen d'un système incorporé à la chaudière. La préparation d'eau sanitaire est prioritaire.

0803 TUYAUTERIE

Elle sera du type mono-tube pour chaque appartement sauf pour ceux équipés d'une chaudière ACV DELTA PERFORMANCE MV qui sera de type bi-tube. Tuyauterie souple en polyéthylène réticulé blanc transparent placé dans une gaine de protection en polyéthylène. Les tuyauteries alimentant les radiateurs seront encastrés dans la

chape.

0804 RADIATEURS

Marque DEF type COMPACT ou similaire de nuance blanche.
Les radiateurs auront les dimensions nécessaires de manière à pouvoir atteindre les températures suivantes par - 8° extérieur et 80° au départ de la chaudière

- Hall 16°
- Chambres 22°
- Living - dining 22°
- cuisine 20°
- Salle d'eau 24°

0805 VANNES THERMOSTATIQUES

Chaque radiateur sera équipé d'une vanne thermostatique type GIACOMINI ou similaire permettant un réglage indépendant. De plus, l'alimentation des radiateurs se fera via un distributeur à 3 voies permettant d'isoler complètement le radiateur afin de pouvoir l'enlever sans pour cela arrêter l'installation.
Ce distributeur est relié au robinet thermostatique au moyen d'un tube nickelé. Chaque living sera équipé d'un thermostat d'ambiance à programmation journalière et abaissement nocturne.

09 APPAREILS SANITAIRES

Les appareils sanitaires seront fournis par la firme FACQ qui possède une salle d'exposition à 1300 WAVRE, Boulevard de l'Europe, 105.

Les budgets suivants sont prévus pour les appareils sanitaires :

- Appartement 1 ch. (1 S-D-B) T.V.A.	:	1.800	€	hors
- Appartement 2 ch. (1 S-D-B) T.V.A.	:	2.300	€	hors
- Appartement 3 ch. (1 S-D-B) T.V.A.	:	2.500	€	hors
- Appartement 3 ch. (2 S-D-B) T.V.A.	:	3.200	€	hors

Le prix de pose des appareils sanitaires figurant aux plans est prévu dans le prix de base. Un supplément de pose est à prévoir pour les appareils et accessoires suivants :

- W.C. suspendu : 375 €
- Bidet suspendu : 375 €

- Porte de douche arrondie : suivant modèle

10 CUISINE

10.01 MEUBLES DE CUISINE

Le choix des meubles et des électroménagers se fera obligatoirement auprès de la société suivante :

- Société GILSON et Cie SA dont le show-room se situe Chaussée de Louvain, 157 à 1300 WAVRE
Tél. 010/24.13.13 - Fax. 010/22.46.44

Les budgets prévus pour les meubles, appareils de cuisine et électroménager destinés à équiper les appartements sont les suivants :

Appartement 1 chambre	:	2.450 € hors T.V.A.
Appartement 2 chambres	:	2.970 € hors T.V.A.
Appartement 3 chambres	:	3.150 € hors T.V.A.

11 ELECTRICITE

11.00 DESCRIPTIONS GENERALES

Toute l'installation électrique sera exécutée conformément au règlement technique édité par le comité d'étude technique et de la production et de la distribution d'électricité en BELGIQUE, ainsi qu'aux conditions particulières tant techniques qu'administratives du distributeur local d'énergie électrique.

Le compteur principal sera placé dans un local approprié et chaque appartement disposera d'un coffret divisionnaire semi encastré.

Ce coffret sera équipé de circuits au nombre suffisant et ceux-ci seront protégés au moyen de disjoncteurs automatiques (magnéto-thermique). De plus, certains circuits seront équipés de systèmes différentiels.

L'ampérage sera en rapport avec les besoins de l'installation.

Le câblage électrique sera réalisé sous gaine en P.V.C. et la section des fils sera conforme aux règlements.

Les interrupteurs et les prises seront du type LEGRAND SERENA ou similaire en bakélite blanche ou matière synthétique à encastrer dans les locaux plafonnés ou du type LEGRAND PLEKO 55 ou similaire pour locaux non plafonnés.

Les caves et garages seront équipés d'appareillage du type néon dans les garages et du type boule dans les caves. Il n'est pas prévu d'appareillage dans les appartements.

Tous les appartements seront pourvus d'un tubage permettant le placement d'une alarme ultérieurement par l'acquéreur. En outre, il est prévu 1 détecteur incendie autonome qui sera placé en conformité aux instructions fournies par les pompiers.

11.01 NOMENCLATURE DES PRISES ET POINTS LUMINEUX

PARTIES PRIVATIVES

- Hall jour	1 PL	2 D	1 PC
- Hall nuit	1 PL	2 D	
- Living	1 PL	2 D	4 PC
- Dining	1 PL	2 D	4 PC
- Cuisine	1 PL	2 D	6 PC
- Plan de travail	1 PL	1 D	
- W.C.	1 PL	1 D	
- Salle(s) d'eau	1 PL	1 D	2 PC
- Chambres	1 PL	2 D	3 PC
- Cave	1 PL	1 D	
- Rangement (si prévu)	1 PL	1 D	1 PC

1 D = 1 direction 1 PL = 1 point lumineux 1 PC = 1 prise de courant

De plus, chaque appartement dispose de :

- 1 P.C. pour hotte,
- 1 P.C. chauffage
- 1 P.C. lave-vaisselle
- 1 P.C. frigo
- 1 P.C. surgélateur
- 1 P.C. machine à laver
- 1 P.C. séchoir
- 1 P.C. pour cuisinière électrique
- 1 P.C. four
- 1 P.C. micro-ondes
- 1 tube vide pour T.V. + 1 tube vide pour BELGACOM pour living et par chambre
- 1 tableau divisionnaire complet + prise de terre
- 1 moniteur vidéophone
- 1 système détection incendie interne

PARTIES COMMUNES

- 1 compteur et tableau divisionnaire pour les parties communes (ascenseur, éclairage, vidéophone, etc...)
- Un éclairage de secours par bloc fluo autonome conforme à la

réglementation en vigueur.

- L'éclairage du hall d'entrée principal avec horloge.
- L'éclairage des cages d'escalier et hall étage et rez au moyen de luminaire à choisir par l'architecte.
- L'éclairage des parkings, couloirs sous-sol, locaux compteurs, etc...
- Un système vidéo-parle phonie avec ouvre-porte permettant de communiquer avec le hall d'entrée depuis le hall d'entrée de l'appartement.
- Une double sonnerie fonctionnant depuis le hall d'entrée situé au rez et depuis le hall de l'étage où est situé l'appartement.

La fourniture et le raccordement des compteurs sont à charge de l'acheteur et lui seront directement facturés par la compagnie distributrice d'électricité ou par le Maître d'ouvrage.

L'acquéreur aura l'obligation de faire ouvrir le compteur électrique et gaz à son nom, à la première demande du Maître de l'ouvrage, et cela afin d'assurer l'alimentation en courant de la chaudière. La consommation électrique est à charge du Maître de l'ouvrage jusqu'à la réception provisoire de l'appartement.

Les halls communs, escaliers et parkings seront équipés de points lumineux commandés par bouton poussoir ou par détecteur de présence ainsi que de l'éclairage de sécurité prévu par la réglementation de sécurité.

Les accès extérieurs seront équipés de points lumineux comme indiqué aux plans généraux.

12 CARRELAGES - FAÏENCES - TABLETTES

12.01 CARRELAGE SOL

Carrelage sol en grès cérame pour tous les halls (jour/nuit), cuisine, toilette, débarras, chaufferie, salles de bains, salles de douche. Plinthes assorties.

Le choix du carrelage se fera obligatoirement auprès du fournisseur agréé du Maître de l'ouvrage sur demande de l'entrepreneur général et au moment opportun.

Valeur commerciale carrelage : 20 € le m² hors T.V.A.

La pose standard est à charge du Maître de l'ouvrage (carreaux 30 X 30).

Les halls communs et dégagements communs seront carrelés au moyen de carrelages présélectionnés par le Maître de l'ouvrage. Le sol du hall d'entrée d'immeuble du rez-de-chaussée sera carrelé au moyen de dalles en grès cérame ou similaire suivant les plans de décoration

entre hall et living, seront du type à peindre à âme pleine, chambranles et ébrasements à peindre.
Elles sont équipées d'une serrure à gorge et de béquilles - valeur 37 € la paire.

13.04 PORTES INTERIEURES PARTIES COMMUNES

Les portes intérieures des parties communes seront du type à âme pleine. Elles seront soit normales, R.F. ½ H ou R.F. 1 H suivant les prescriptions du service incendie.
Elles seront également équipées de rappels de porte suivant les prescriptions réglementaires.

13.05 PLINTHES

Plinthes assorties au parquet semi-massif dans le living-dining .

14 REVETEMENT EN PARQUET

14.01 PARQUET

Un revêtement en parquet semi-massif vitrifié (épaisseur 10 mm) est prévu dans le living / salle-à-manger.
Le choix du parquet semi-massif se fera obligatoirement auprès du fournisseur agréé du Maître de l'ouvrage sur demande de l'entrepreneur et au moment opportun.
Parquet semi-massif(fourniture et pose) : 45 € le m² hors T.V.A.

15 PEINTURE

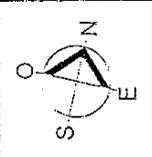
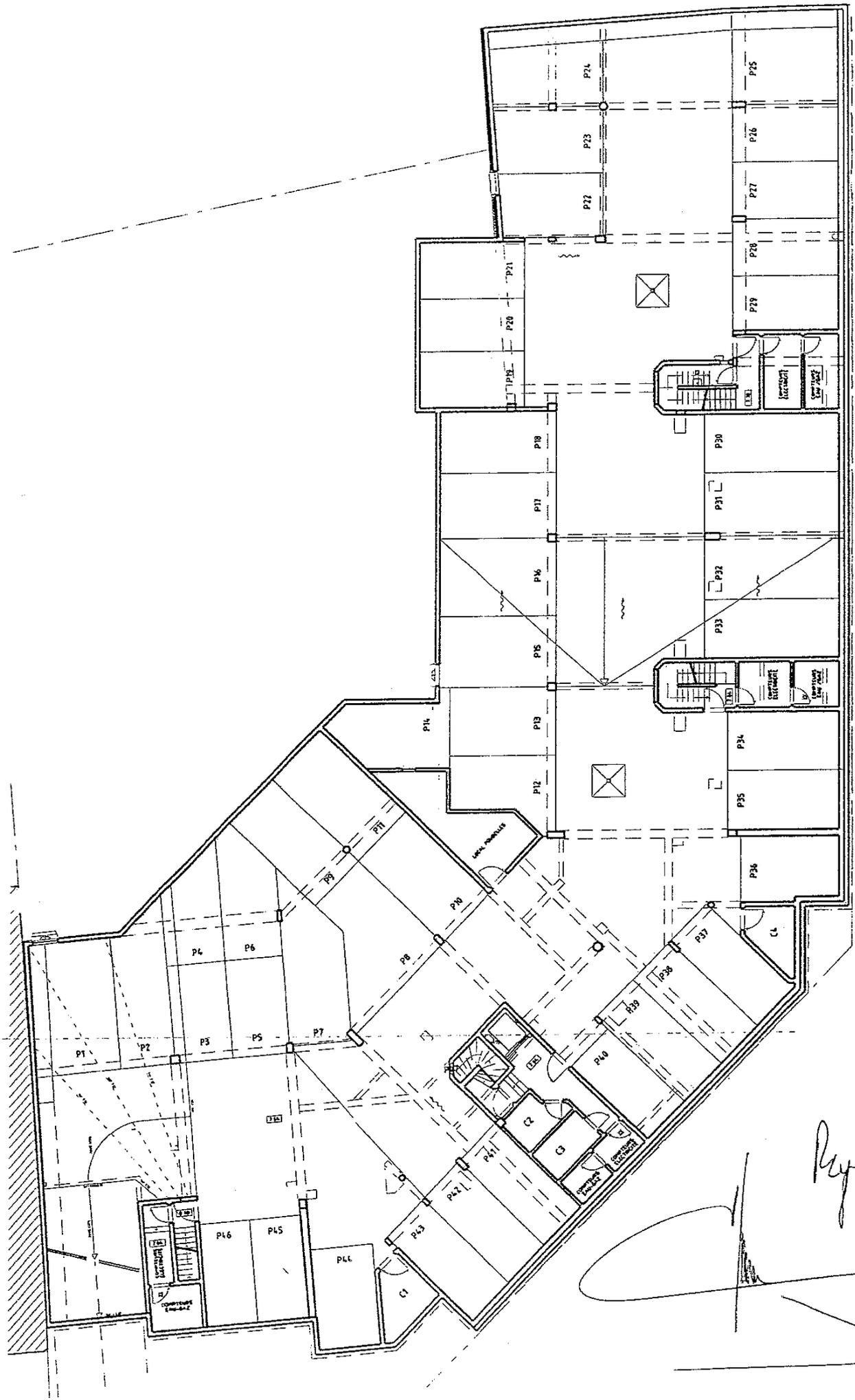
15.0 PARTIES COMMUNES

15.01 MENUISERIE EXTERIEURE

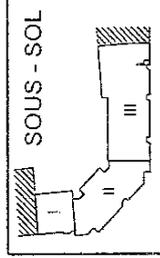
Les menuiseries extérieures (corniches,...) recevront après ponçage et masticage 2 couches de peinture de couleur satinée.

15.02 MENUISERIE INTERIEURE

Les portes, chambranles, ébrasements, cache-tuyau recevront après ponçage et masticage 2 couches de peinture satinée en fonction de la nature du support. Couleur RAL obligatoire.



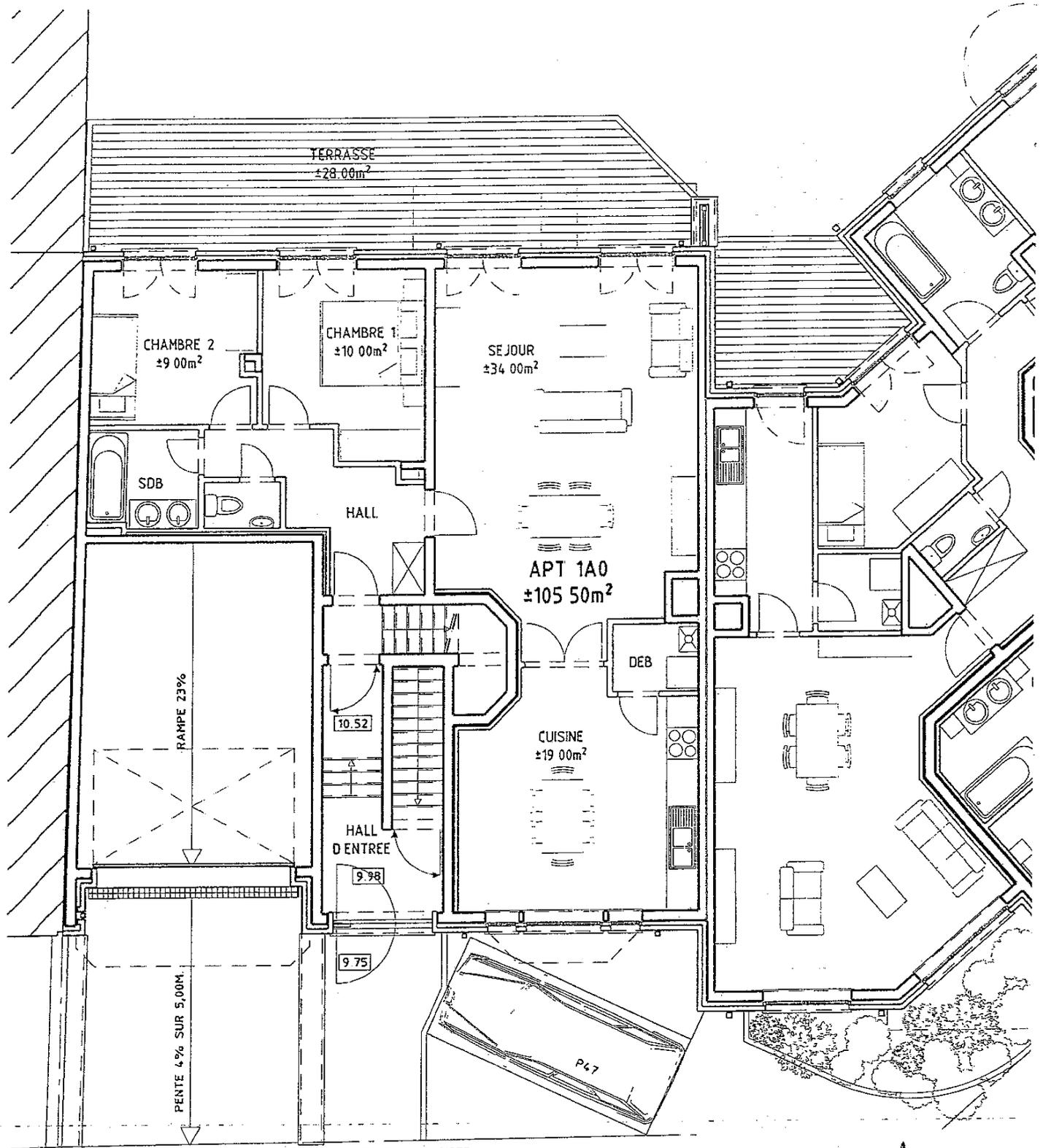
0 1 2 3M
27 MAI 2004



LIEGEOIS DEVELOPMENTS s.a.
CONSTRUCTION DE LOGEMENTS
AVENUE DAVID - AVENUE B. BOHY
1300 WAVRE

J.h. pigeolet ARTE POLIS
bureau d'architecture s.c.p.r.l. ARCHITECTS

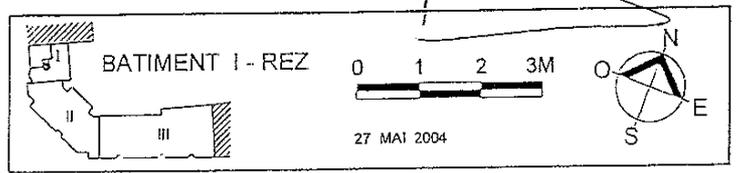
Signature



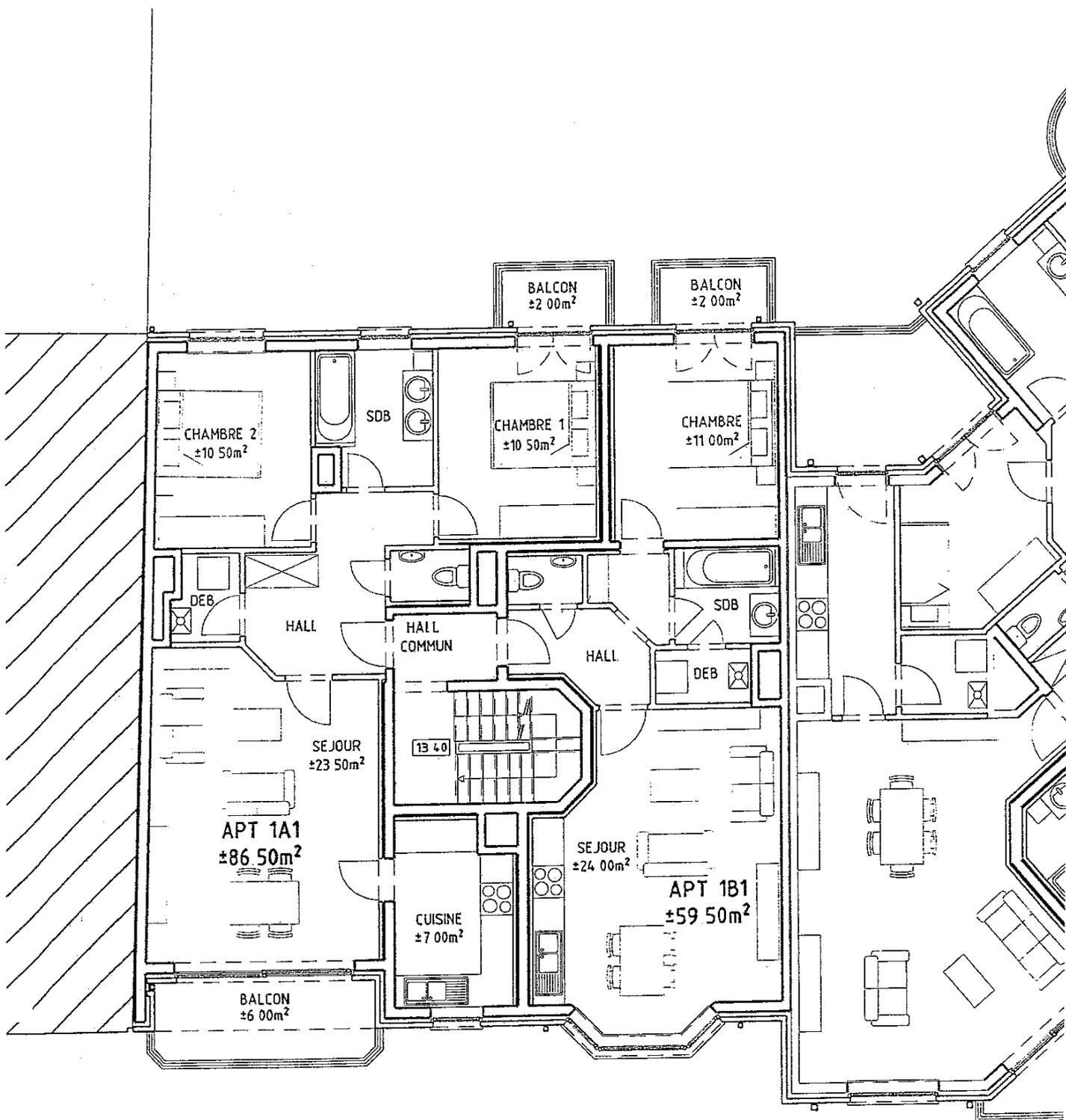
LIMITE DE PROPRIETE

j.h. pigeolet ARTE
 bureau d'architecture s.c.p.r.l. POLIS
 ARCHITECTS

LIEGEOIS DEVELOPMENTS s.a
 CONSTRUCTION DE LOGEMENTS
 AVENUE DAVID - AVENUE B BOHY
 1300 WAVRE



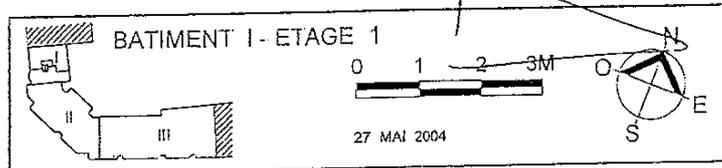
Pigeolet

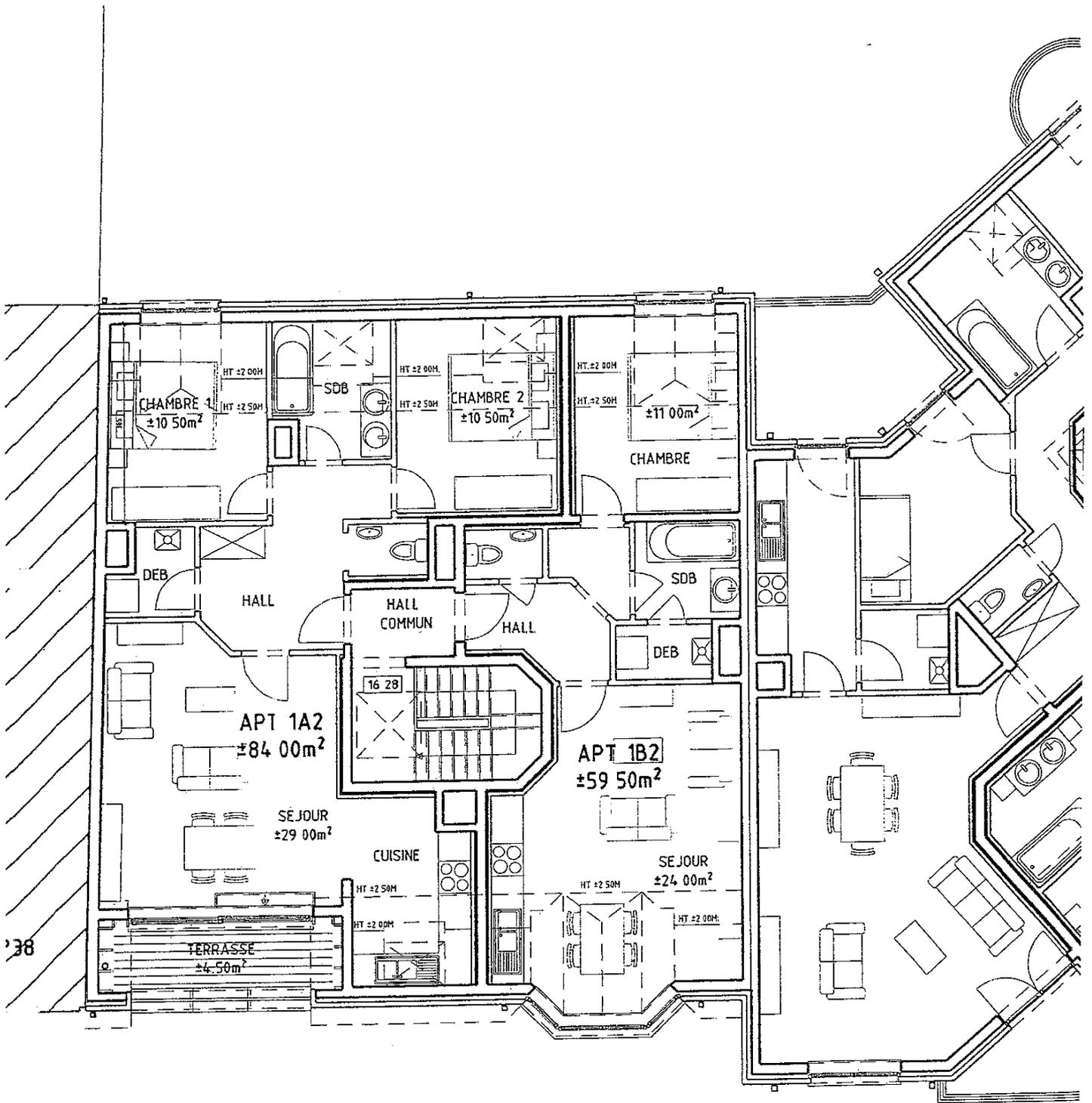


j.h. pigeolet ARTE
 POLIS
 bureau d'architecture s.c.p.r.l. ARCHITECTS

LIEGEOIS DEVELOPMENTS s.a.
 CONSTRUCTION DE LOGEMENTS
 AVENUE DAVID - AVENUE B. BOHY
 1300 WAVRE

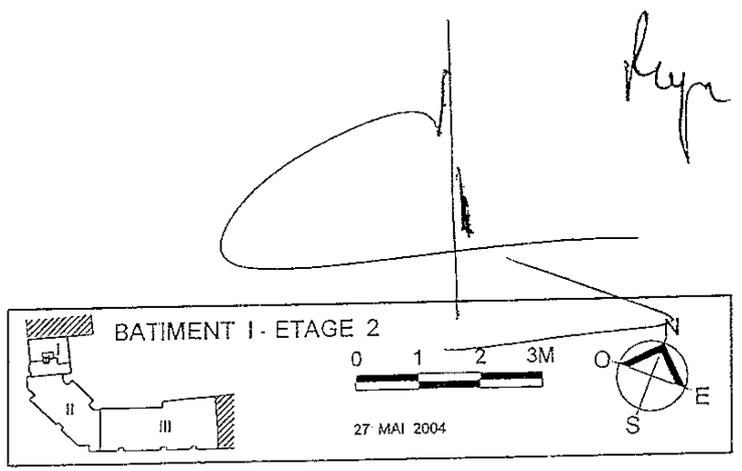
Rupe

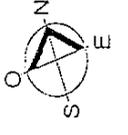
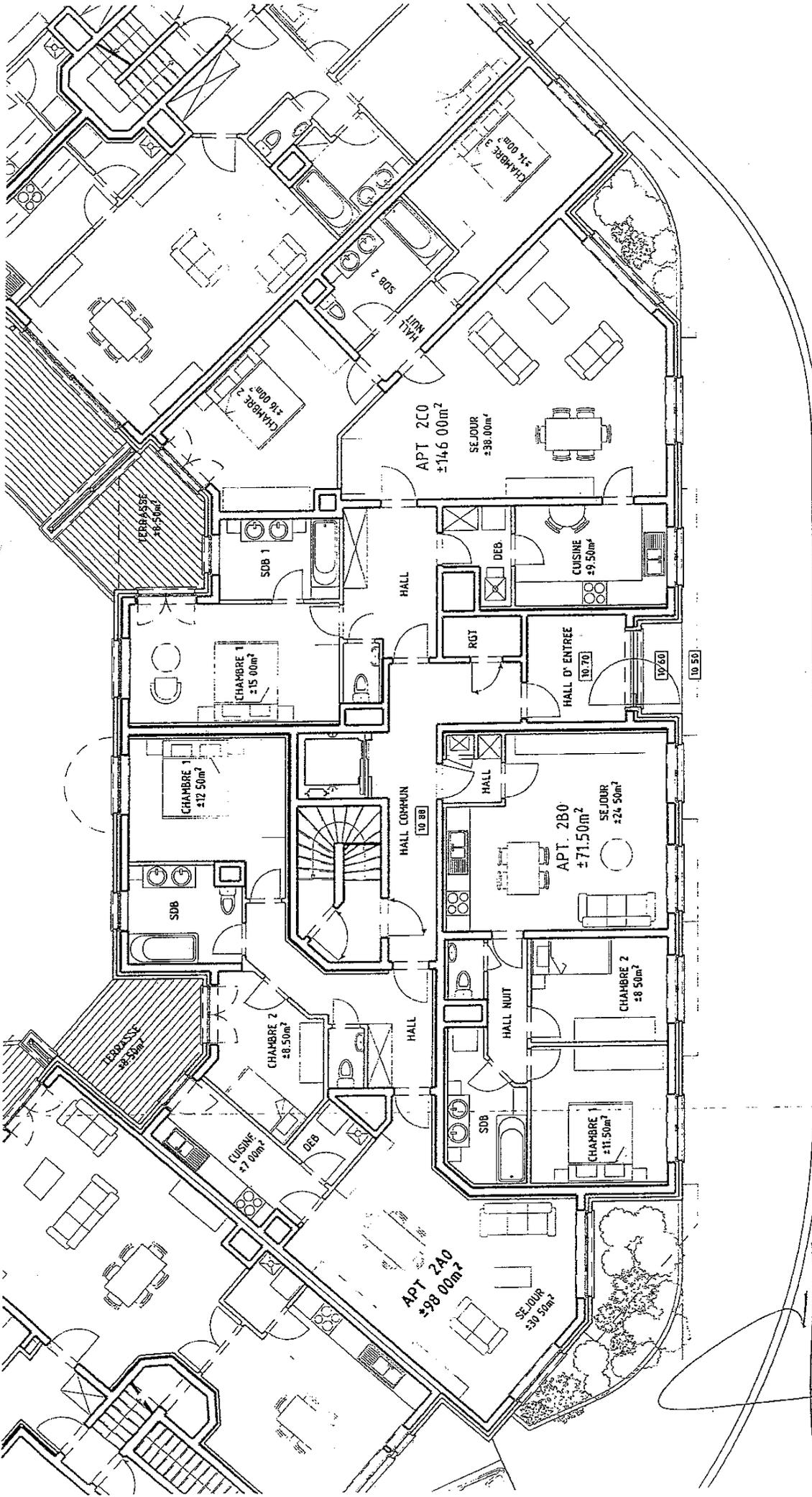




j.h. pigeolet ARTE
 POLIS
 bureau d'architecture s.c.p.r.l. ARCHITECTS

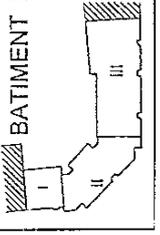
LIEGEOIS DEVELOPMENTS s.a.
 CONSTRUCTION DE LOGEMENTS
 AVENUE DAVID - AVENUE B. BOHY
 1300 WAVRE





27 MAI 2004

BATIMENT II - REZ

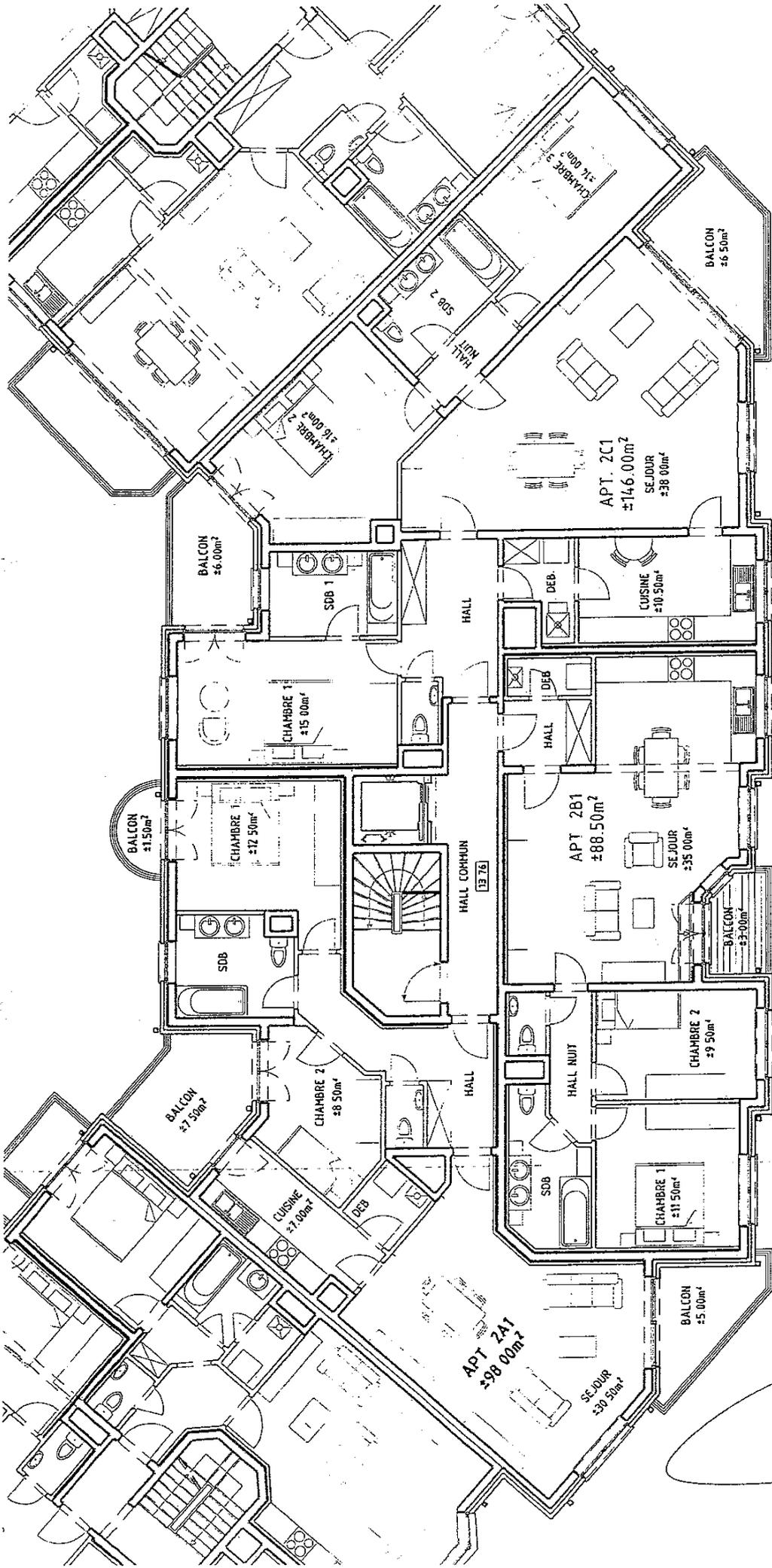


LIEGEOIS DEVELOPMENTS s.a.
 CONSTRUCTION DE LOGEMENTS
 AVENUE DAVID - AVENUE B. BOHY
 1300 WAVRE

Bohy

J.-h. pigeolet ARTE POLIS

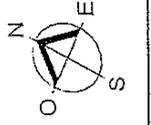
bureau d'architecture s.c.p.r.l. ARCHITECTS



LIEGEOIS DEVELOPMENTS s.a.
 CONSTRUCTION DE LOGEMENTS
 AVENUE DAVID - AVENUE B. BOHY
 1300 WAVRE

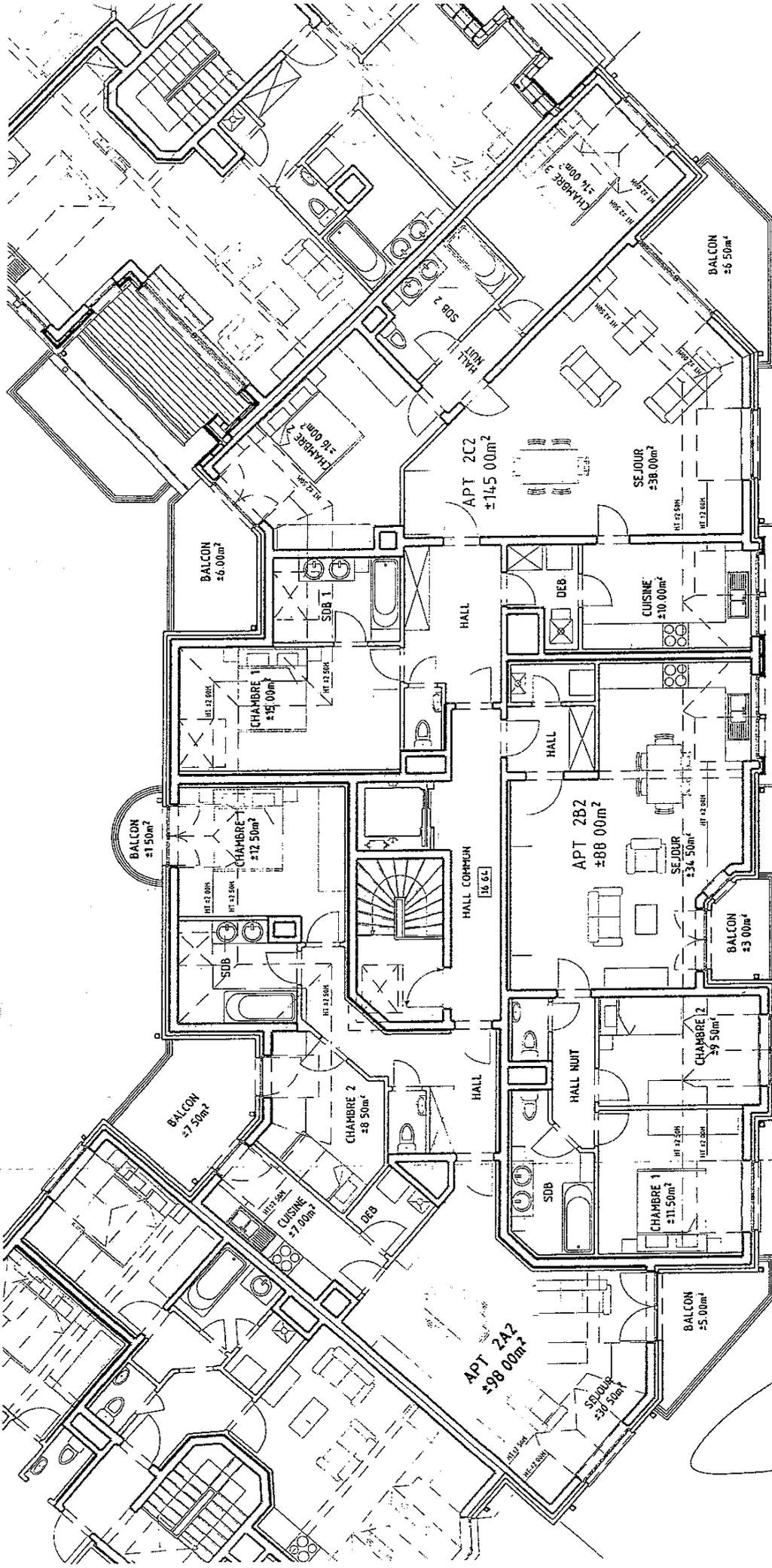
j.h. pigeolet AIRTE
POLIS ARCHITECTS
 bureau d'architecture s.c.p.r.l.

BATIMENT II - ETAGE 1



27 MAI 2004

[Handwritten signature]



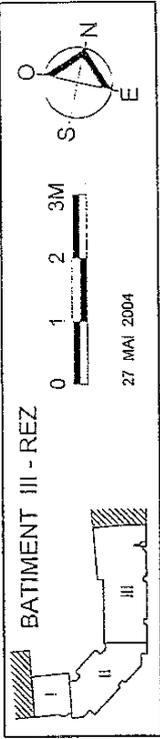
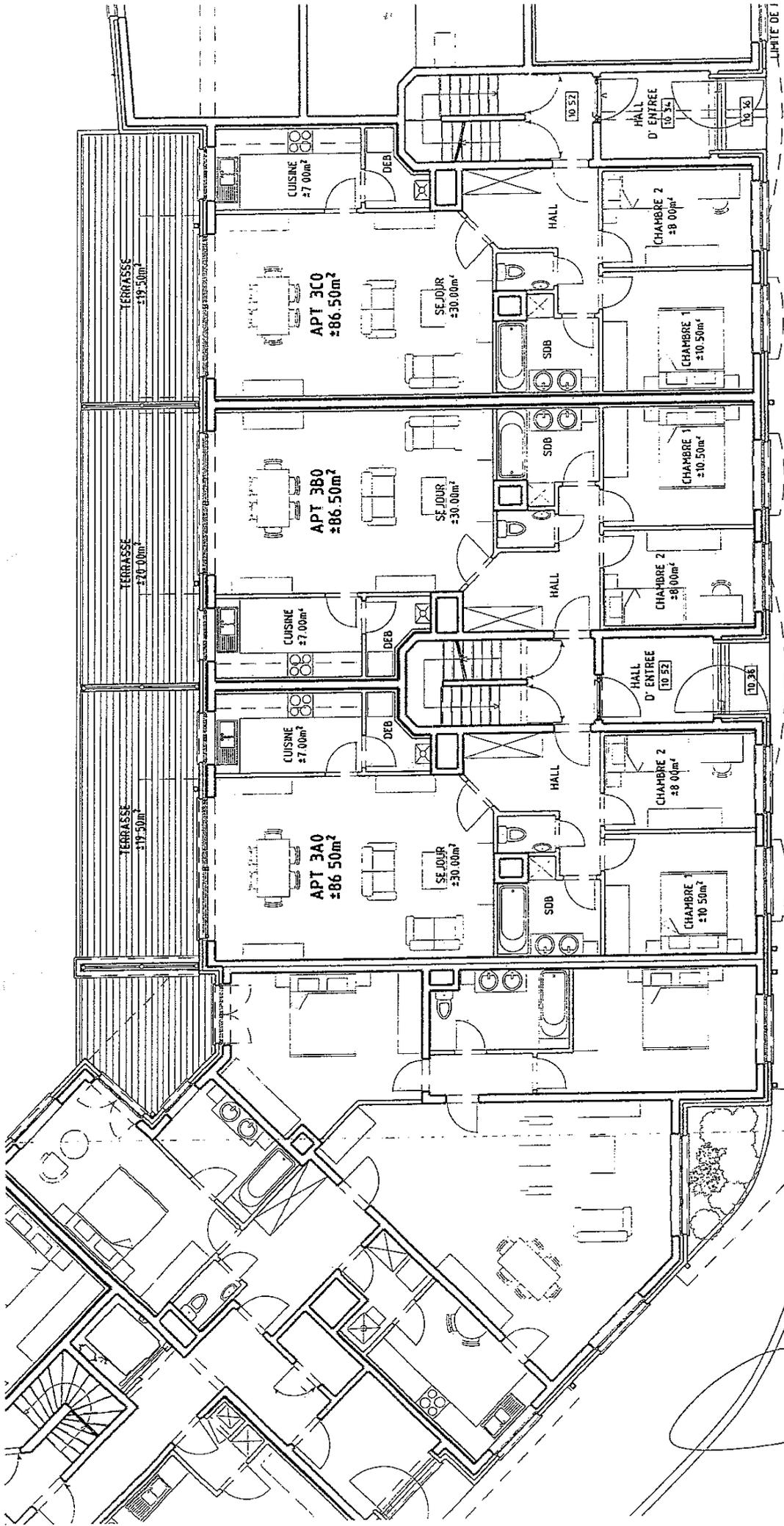
BATIMENT II - ETAGE 2

27 MAI 2004

LIEGEOIS DEVELOPMENTS s.a.
 CONSTRUCTION DE LOGEMENTS
 AVENUE DAVID - AVENUE B. BOHY
 1300 WAVRE

J.H. Pigeolet

J.h. pigeolet ARTE POLIS
 bureau d'architecture s.c.p.r.l. ARCHITECTS



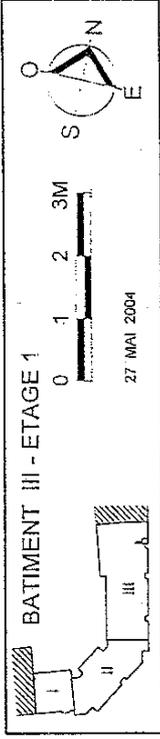
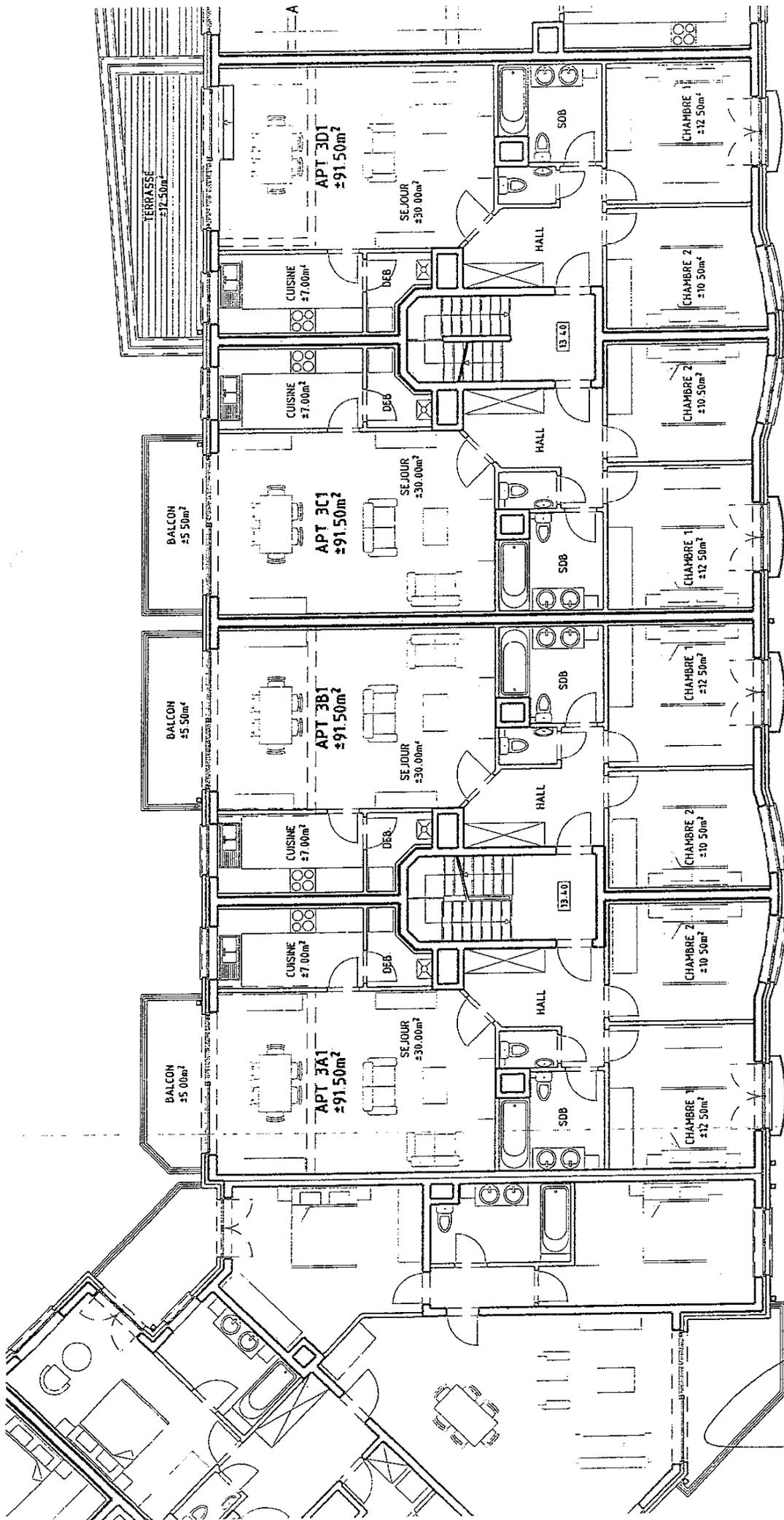
LIEGEOIS DEVELOPMENTS s.a.
 CONSTRUCTION DE LOGEMENTS
 AVENUE DAVID - AVENUE B. BOHY
 1300 WAVRE

Rayn

J.H. pigeolet ARTE
Polis
 ARCHITECTS

bureau d'architecture s.c.p.r.l.

27 MAI 2004

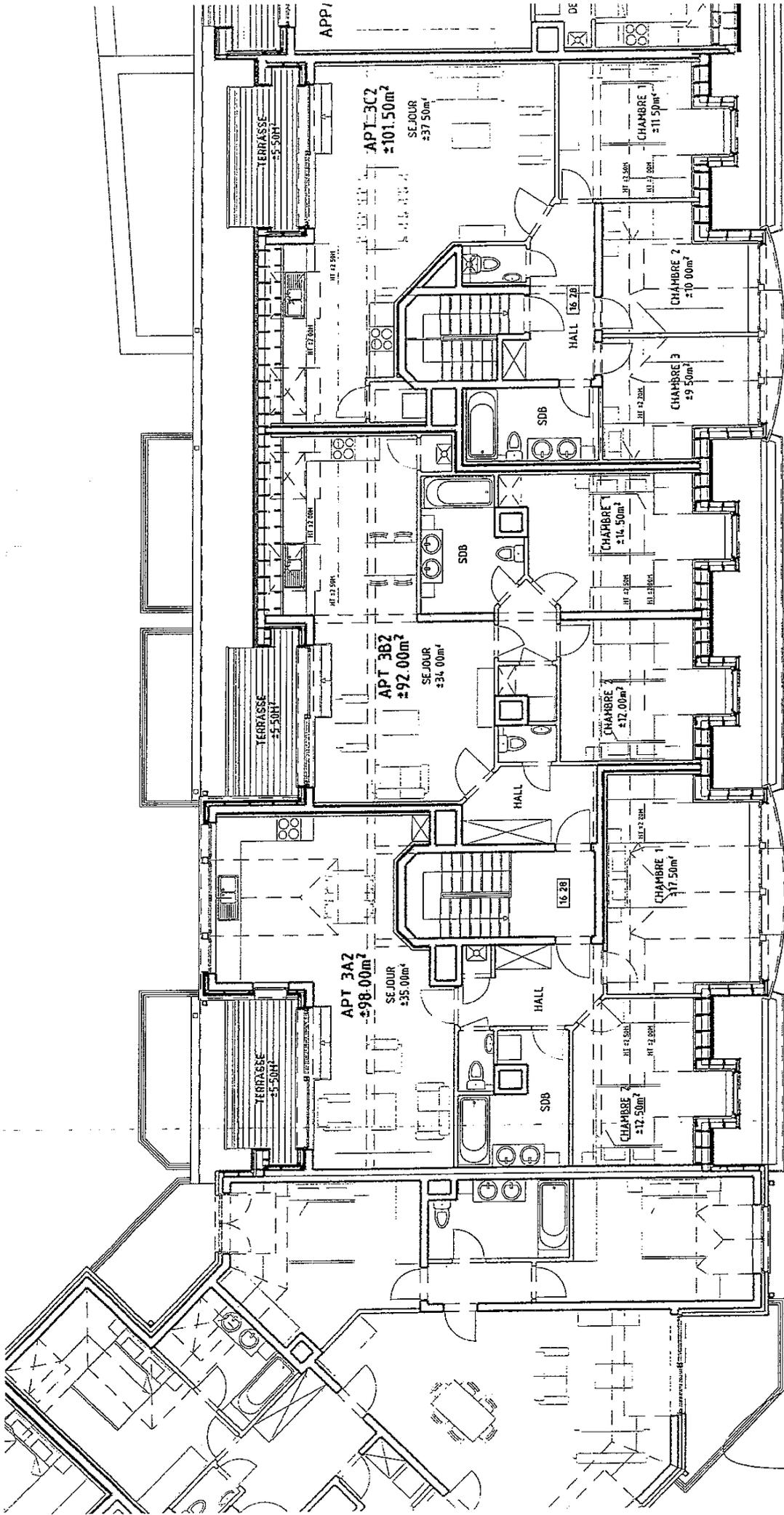


LIEGEOIS DEVELOPMENTS s.a.
 CONSTRUCTION DE LOGEMENTS
 AVENUE DAVID - AVENUE B. BOHY
 1300 WAVRE

Raye

j.h. pigeolet ARTE POLIS
 bureau d'architecture s.c.p.r.l. ARCHITECTS

27 MAI 2004



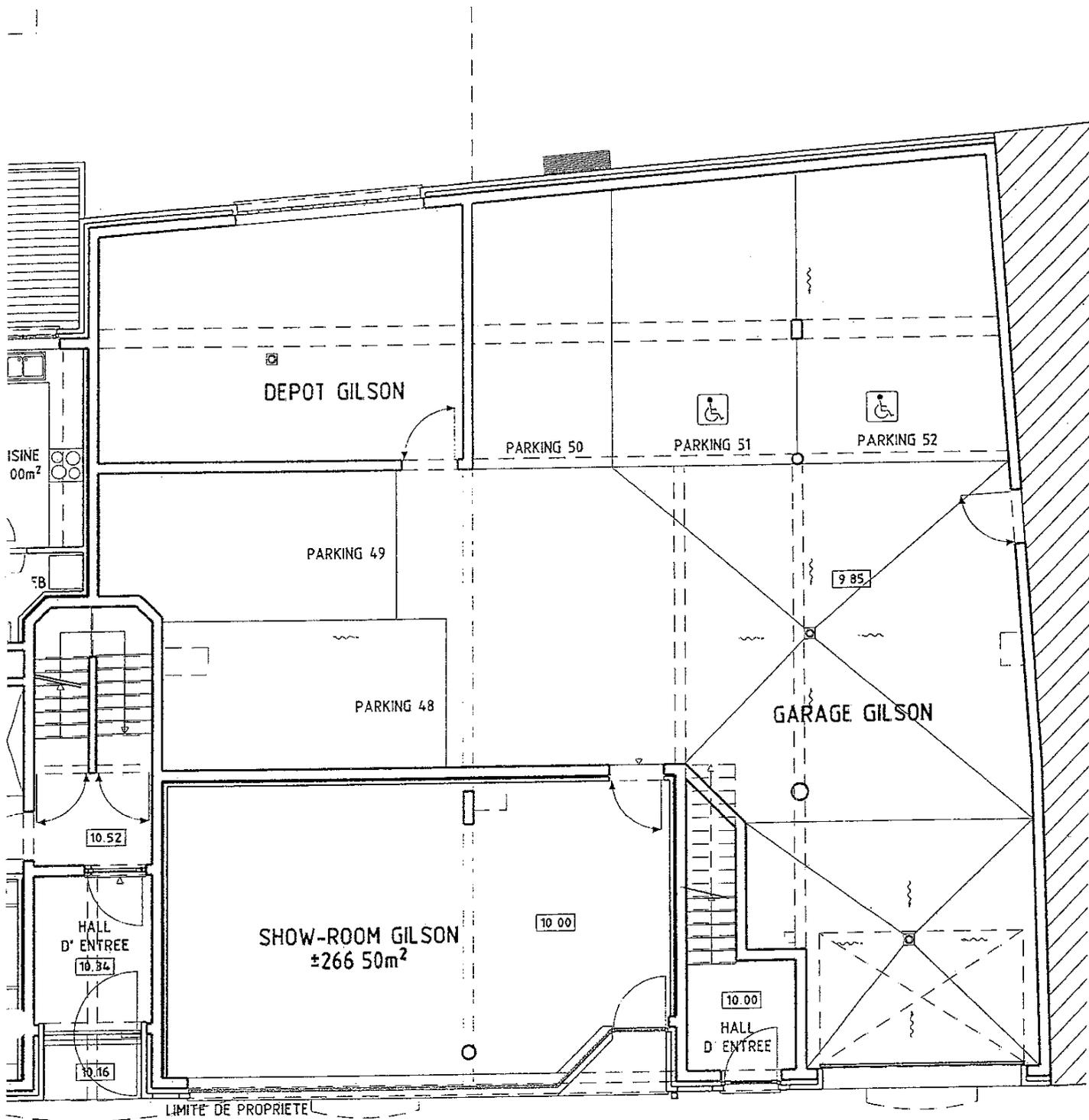
Reyn

j.h. pigeolet
bureau d'architecture s.c.p.r.l.

ARTE
POLIS
ARCHITECTS

LIEGEOIS DEVELOPMENTS s.a.
CONSTRUCTION DE LOGEMENTS
AVENUE DAVID - AVENUE B. BOHY
1300 WAVRE

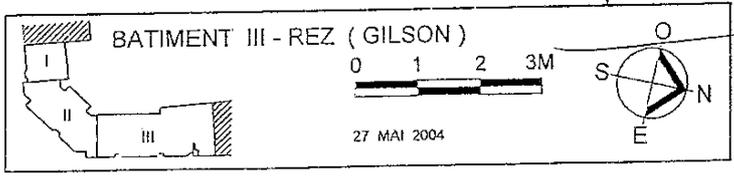


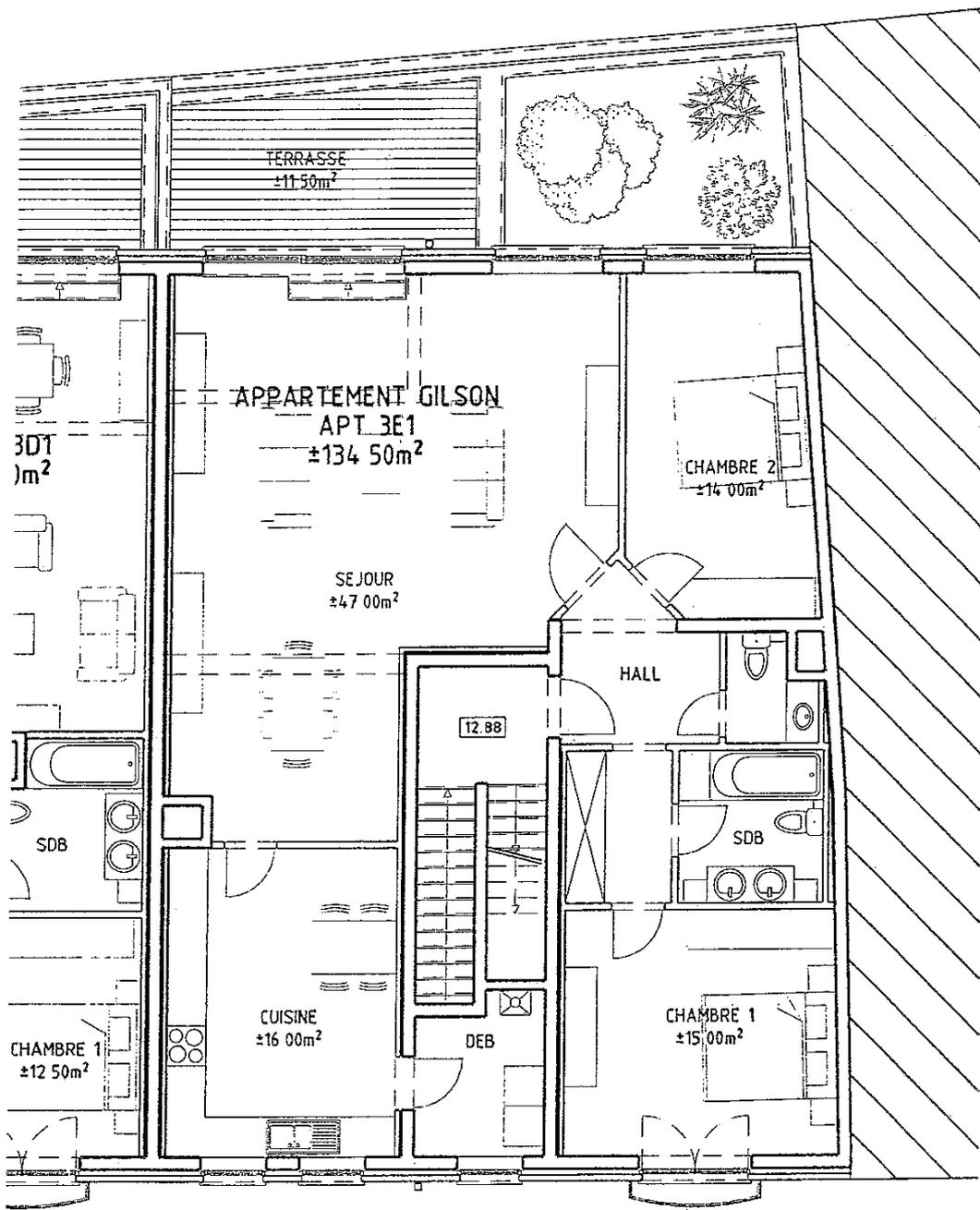


j.h. pigeolet ARTE
 POLIS
 bureau d'architecture s.c.p.r.l. ARCHITECTS

Handwritten signature

LIEGEOIS DEVELOPMENTS s.a.
 CONSTRUCTION DE LOGEMENTS
 AVENUE DAVID - AVENUE B BOHY
 1300 WAVRE

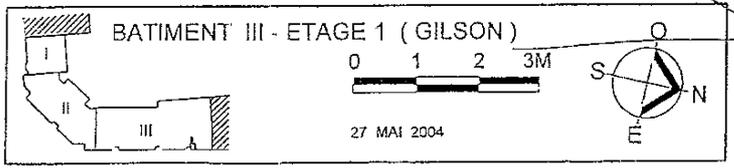


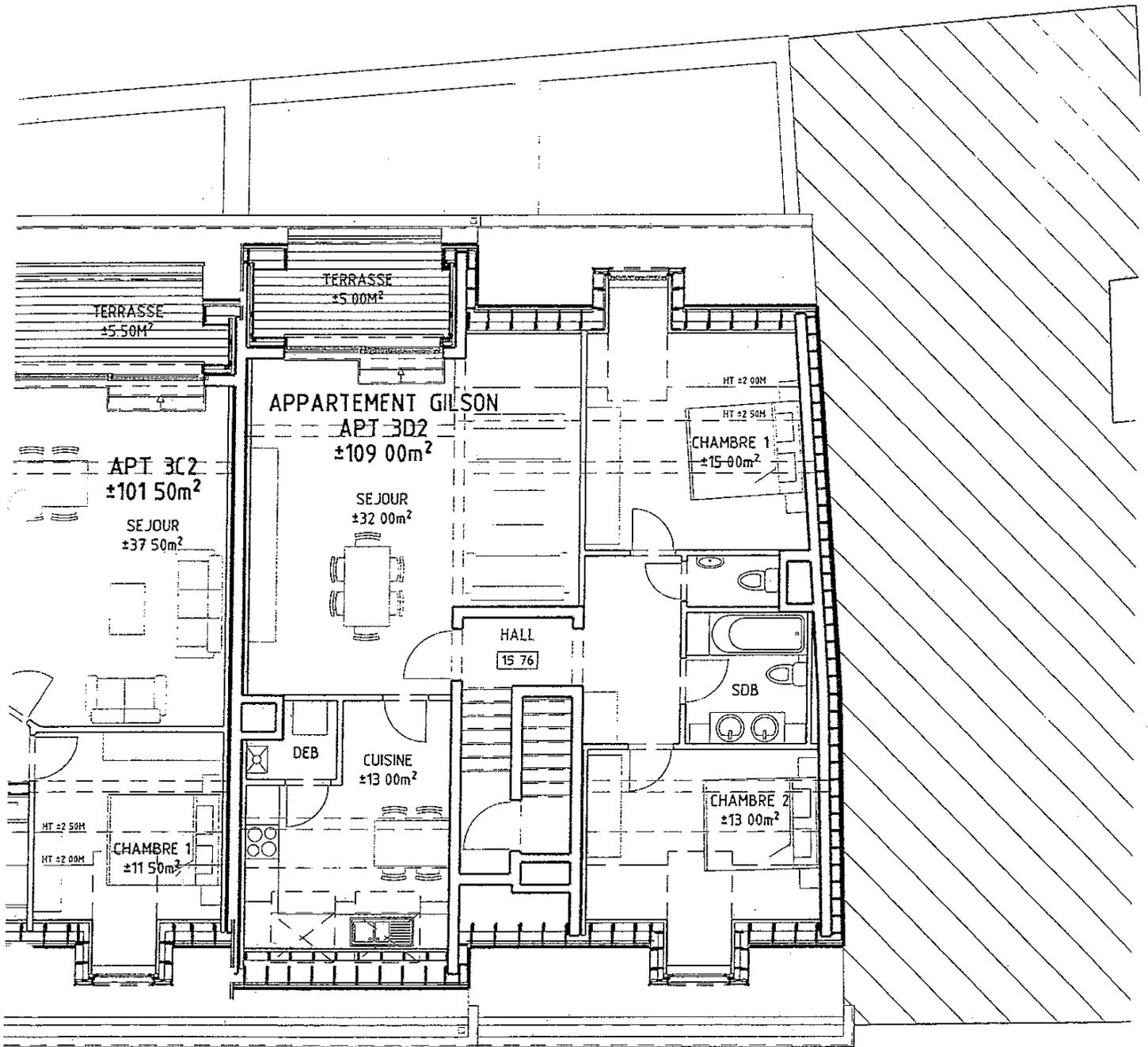


j.h. pigeolet ARTE POLIS
bureau d'architecture s.c.p.r.l. ARCHITECTS

Pigeolet

LIEGEOIS DEVELOPMENTS s.a.
CONSTRUCTION DE LOGEMENTS
AVENUE DAVID - AVENUE B. BOHY
1300 WAVRE





j.h. pigeolet ARTE
 POLIS
 bureau d'architecture s.c.p.r.l. ARCHITECTS

LIEGEOIS DEVELOPMENTS s.a.
 CONSTRUCTION DE LOGEMENTS
 AVENUE DAVID - AVENUE B BOHY
 1300 WAVRE

