



# SEDGEWICK HOUSE



---

**ACTE DE BASE**

**22 . 01 . 2004**

---

**Notaire Jean LAFONTAINE**

---

## ACTE DE BASE

Règlement de copropriété

Règlement d'ordre intérieur

Association des copropriétaires 'SEDGEWICK HOUSE'

L'an deux mille quatre,  
Le vingt-deux janvier,  
Devant nous, Jean LAFONTAINE, notaire établi à Bruxelles,

### A COMPARU

La société anonyme '**POINT BREAK**' dont le siège est établi à 9230-Wetteren, Cederdreef, 9, inscrite dans le registre de commerce à Termonde sous le numéro 50.665 et dont le numéro de T.V.A. est BE 454.509.237.

La société a été constituée suivant acte reçu par le notaire Odette De Wynter, anciennement à Auderghem, le huit février mil neuf cent nonante-cinq, publié par extrait dans les annexes du Moniteur Belge le trois mars suivant, numéro 950303-352, dont les statuts ont été modifiés suite au procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire rédigé par le notaire Marc Van Hauwaert à Waregem, en remplacement du notaire Thérèse Dufaux à Waregem, le douze août mil neuf cent nonante-huit, publié par extrait dans les annexes du Moniteur Belge le premier septembre mil neuf cent nonante-huit, sous le numéro 980901-446.

La société est représentée aux fins des présentes par :

1. Monsieur Philippe DE WITTE, demeurant à Oostkamp, Bremdreef, 17, agissant aux fins des présentes en qualité d'administrateur délégué de la catégorie d'actions A,
2. Monsieur Christophe DESIMPEL, demeurant à Destelbergen, Kerkstraat, 65, agissant aux fins des présentes en qualité d'administrateur délégué de la catégorie d'actions B.

Nommés respectivement par décision du conseil d'administration tenu immédiatement après la dite constitution le huit février mil neuf cent nonante-cinq, publiée dans les annexes du Moniteur Belge comme dit ci-dessus,

et par décision de l'assemblée générale extraordinaire réunie devant le notaire Marc Van Hauwaert à Waregem, le douze août mil neuf cent nonante-huit, publiée dans les annexes du Moniteur Belge le premier septembre suivant, sous le numéro 980901-466

et se portant fort pour autant que de besoin  
dénommés ci-après 'les comparants'.

### DÉCLARATIONS PRÉALABLES

Les comparants déclarent être propriétaires de

#### I. DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE MOLENBEEK- SAINT-JEAN- (quatrième section du cadastre)

Un immeuble d'habitation en construction sur et avec le terrain situé au coin de l'avenue des Tamaris, **futur numéro 31** et de la rue du Géomètre, **futur numéro 41/43**, d'une superficie de vingt-sept ares quatre-vingt-un centiares, cadastré section C, numéro 202 t. Le dit terrain est représenté sur un plan d'arpentage et un plan d'implantation établis par le cabinet d'architecte Dumoulin à Roulers, le deux décembre deux mille trois, le dit plan restant annexé aux présentes.

## ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

La société anonyme POINT BREAK est propriétaire du bien décrit ci-dessus pour l'avoir acquis, **en plus grande superficie**, de la société anonyme 'Daring', en liquidation, dont le siège est établi à 1200 Woluwe-Saint-Lambert, suivant acte reçu par Maître Albert Janssen, notaire à Tirlemont avec l'intervention de Maître Jean Lafontaine, notaire soussigné, le vingt-cinq novembre mil neuf cent nonante-neuf, déposé pour transcription à la cinquième conservation des hypothèques à Bruxelles le premier décembre suivant.

La société anonyme 'Daring' était propriétaire du bien décrit ci-dessus comme suit :

- en partie pour l'avoir acquis de Monsieur Emmanuel Ferdinand Rodrigue Joseph Alver Guerra, baron de Sant'Anna à Bruxelles, suivant acte reçu par les notaires Calixte Coen, anciennement à Bruxelles et Edgard Van Beneden, anciennement à Schaerbeek, le douze janvier mil neuf cent vingt-six, transcrit.

- en partie suite à l'échange avec la commune de Molenbeek-Saint-Jean, suivant acte administratif reçu par Monsieur le Bourgmestre Spiegels le vingt-six juin mil neuf cent nonante et un, transcrit à la cinquième conservation des hypothèques à Bruxelles le dix juillet mil neuf cent nonante et un, volume 8157, case 16.

- en partie suite à l'échange avec la commune de Molenbeek-Saint-Jean, suivant acte reçu par les notaires Robert Verbruggen, à Anderlecht et Frans Vanherpe, à Molenbeek-Saint-Jean, le seize avril mil neuf cent septante-six, transcrit à la cinquième conservation des hypothèques à Bruxelles le dix-huit avril suivant, volume 5204, case 2.

- et pour la partie restante pour en avoir eu la possession constante, paisible et publique pendant plus de trente ans.

## II. CONDITIONS PARTICULIÈRES

Un acte de vente reçu par le notaire Charles Claes, anciennement à Bruxelles, le quinze juin mil neuf cent dix-sept, tenant vente au présent vendeur d'une parcelle cadastrée section C, numéros 219, 220 et 224/C pour une superficie de trois hectares nonante-huit ares, mentionne littéralement ce qui suit :

*" la terre actuellement occupée par les dits Vandenhouten et Baeck a été exploitée antérieurement par eux pour la fabrication des briques ; au sujet de cette exploitation la société acquéreuse est subrogée dans tous les droits et obligations de la dame venderesse, sans que la société acquéreuse puisse exercer contre elle aucun recours, ni exiger son intervention en quelque débat que ce soit "*

Les propriétaires ultérieures de l'ensemble ou d'une partie de la propriété décrite ci-dessus seront subrogés dans tous les droits et obligations des comparants par rapport aux dispositions précédentes, pour autant que celles-ci soient encore en vigueur.

### III. SERVITUDES

#### 1. Servitudes entre les différentes phases

La Résidence SEDGEWICK HOUSE constitue la deuxième phase d'un projet global dénommé 'WEST POINT' sur l'ensemble des terrains constituant le PPA numéro 9, dressé par la commune de Molenbeek-Saint-Jean.

Le projet global comprend différents immeubles ou phases à destination résidentielle à l'exception de l'immeuble au coin de l'avenue Mettwie et de l'avenue des Tamaris pouvant également être destiné à des surfaces de bureau, le tout suivant les dispositions du PPA numéro 9.

La division juridique du projet global en plusieurs phases ne nuira pas à son unité architecturale. C'est la raison pour laquelle l'ensemble et chaque immeuble en faisant partie sont élevés en fonds assujettis et dominants et vice versa pour ce qui concerne :

\* les conduites en tout genre dès qu'elles desservent plus d'une phase (eau, le cas échéant gaz, électricité, égouts, conduites d'aération, système de ventilation, télédistribution, téléphone, câbles optiques) tant en surface que souterraines, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des immeubles ; la présente énumération étant descriptive et non limitative ;

\* la création de vues et de jours ;

\* le passage pour les personnes, animaux domestiques, cycles et véhicules, ainsi que l'utilisation des parties communes par les titulaires (ou leurs ayants droit à quelque titre que ce soit) de droits réels, voire de jouissance, dans n'importe quelle phase, tant en surface que souterrain ;

\* le passage et l'accès aux garages en sous-sol desservant les différentes phases constituant ensemble le PPA numéro 9 ;

\* ainsi que, le cas échéant, pour toutes autres jonctions nécessaires

#### 2. Servitudes concernant la présente phase

La division juridique en parties privatives et parties communes en indivision forcée crée des servitudes entre les lots privatifs.

Ces servitudes découlent de la nature et de la division intérieure de l'immeuble ou trouvent leur origine soit dans la destination de bon père de famille stipulée aux articles 692 et suivants du Code Civil, soit dans les conventions particulières avec les parties souscrivant aux présents statuts par l'acte d'acquisition.

Il en est ainsi :

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

- et, en général, de toutes servitudes établies sur un lot au profit d'un autre ou entre parties privatives et parties communes conformément aux plans ou à leur exécution, au fur et à mesure de la construction ou de l'utilisation de l'espace.

Tous litiges de quelque nature qu'ils soient auxquels la présente disposition en matière de servitudes (en particulier concernant le maintien de ces servitudes et la nature de leur fonction) pourrait donner lieu, seront déférés à la juridiction compétente, sans préjudice de la possibilité que se réservent les parties de recourir à l'arbitrage dès la naissance du litige. Si le litige concerne l'ensemble de la copropriété, l'action sera introduite contre l'association des copropriétaires, s'il ne concerne qu'un ou plusieurs copropriétaires, elle ne sera introduite que contre celui ou ceux concernés.

Les comparants déclarent au notaire soussigné souhaiter procéder par le présent acte authentique à l'établissement des **STATUTS** de l'immeuble d'habitation susmentionné et plus amplement décrit ci-dessous, conformément à l'article 577-4, §1 du Code Civil.

Ces statuts comprennent d'une part, l'**ACTE DE BASE** de l'immeuble d'habitation et d'autre part, le **REGLEMENT DE COPROPRIETE**. Ils déclarent par la présente également souhaiter établir le **REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**.

Les comparants divisent les dits ACTE DE BASE, REGLEMENT DE COPROPRIETE et REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR chaque fois en une partie commune et une partie spécifique.

La partie spécifique fait l'objet du présent acte, la partie commune est fixée dans une annexe qui, après avoir été lue et signée 'ne varietur' par les comparants et le notaire soussigné, sera présentée à l'enregistrement avec le présent acte.

Elle est jointe au présent acte afin d'en faire partie intégrante et d'être transcrite ensemble avec celui-ci à la conservation des hypothèques compétente.

En cas de contradiction entre les dispositions de la partie commune des présents statuts et les dispositions de la partie spécifique, les dispositions spécifiques primeront. En cas de contradiction entre les dispositions statutaires et les règles légales impératives, les dispositions contraires des statuts seront considérées comme non écrites sans que cela n'affecte la validité du reste des statuts.

Pour tout ce qui n'est pas réglé par les présents statuts, les comparants renvoient expressément aux articles 577-2 et suivants du Code Civil relatifs à 'la copropriété forcée en général' et 'la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis' en particulier.

Le présent acte sera transcrit à la conservation des hypothèques compétente, conformément à l'article 1 de la loi hypothécaire.

Suite au présent acte, l'immeuble d'habitation décrit ci-dessous comprendra désormais d'une part, des parties communes appartenant en copropriété et indivision forcée à l'ensemble des copropriétaires et d'autre part, des parties privatives appartenant exclusivement à un seul propriétaire.

Les parties communes sont divisées en fractions étant liées aux parties privatives pour les quotes-parts à définir ci-dessous.

Suite à cette division, chaque partie privative, en ce compris les quotes-parts dans les parties communes y afférentes, obtient désormais une existence juridique propre, de sorte qu'il peut en être disposé séparément à partir de ce jour, à titre onéreux ou gratuit et qu'elle peut être grevée séparément de droits réels.

## PARTIE SPÉCIFIQUE

### I. Acte de base

Sont repris dans la partie spécifique de l'acte de base :

- a) une description de l'ensemble immobilier,
- b) une description spécifique des parties privatives et communes, ainsi que
- c) la détermination de la quote-part dans les parties communes afférente à chaque partie privative en tenant compte de leur valeur respective.

La partie générale de l'acte de base figurant en annexe reprend en complément une description plus générale des parties privatives et communes.

Toutes les indications qui suivent telles qu'à gauche, au milieu, à droite, au-dessus, en dessous, devant et derrière sont chaque fois données depuis la rue face à l'immeuble d'habitation.

#### a) DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

##### Description générale

L'ensemble immobilier est constitué d'un immeuble d'habitation comprenant

- deux sous-sols
- un rez-de-chaussée
- huit étages

##### Plans de construction :

Tous les travaux de construction seront exécutés par le vendeur ou les spécialistes qu'il désigne suivant les plans précis établis et signés par l'architecte Marc Corbiau établi à 1180 Bruxelles, avenue de l'Observatoire 78 en collaboration avec le bureau d'architectes E&L s.p.r.l. établi à 8500 Courtrai, Kennedypark 16b et le cahier des charges annexé.

Les plans de construction de l'ensemble immobilier resteront annexés au présent acte et seront enregistrés avec celui-ci après avoir été paraphés par les comparants et le notaire soussigné.

Un plan représentant l'ensemble des aménagements extérieurs, en ce compris les jardins et emplacements de parking, ainsi qu'une série complète de petits plans as-built resteront également annexés aux présentes.

Une copie certifiée conforme par le notaire soussigné sera déposée comme annexe à la conservation des hypothèques compétente à l'occasion de la transcription du présent acte, conformément à l'article 577-5 du Code Civil.

##### Permis de bâtir :

Le permis de bâtir a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Molenbeek-Saint-Jean le **dix-sept octobre deux mille trois sous le numéro 33.253.**

Le dit permis de bâtir restera joint au présent acte.

Le promoteur se réserve le droit d'apporter de petites adaptations au dit permis de bâtir - ce qu'il a déjà fait entre-temps - plus particulièrement par rapport au nombre et à la numérotation des emplacements de parking, caves et crochets à bicyclettes, superficie des terrasses, enlèvement ou ajout de terrasses à certains étages, aménagement extérieur et implantation d'une cabine à haute tension.

Ces adaptations sont reprises dans la série de **plans AS-BUILT.**

#### b) DESCRIPTION SPÉCIFIQUE DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES sur base des plans 'AS-BUILT'

##### 1. L'ensemble immobilier : l'immeuble d'habitation

**Parties communes :** la superficie entière du terrain, tant bâtie que non bâtie.

##### 2. L'immeuble d'habitation

**Parties communes :** les murs de fondation, les fosses septiques et autres puits et visites, le compteur d'eau, les égouts, les conduites d'évacuation, les conduites d'eau, d'électricité et d'autres installations utilitaires, les espaces d'aération, la mise à la terre et, en général, tous locaux, installations, éléments et parties destinés à l'usage général ou servant l'utilité générale,... (etc.)

### c) LA DÉTERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES ET LA RÉPARTITION DES QUOTES-PARTS DANS LES PARTIES COMMUNES

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

Les quotes-parts dans les parties communes liées à chaque partie privative sont réparties comme suit, partant du principe que : les terrasses avec garde-fous et balustrades sont communes mais liées à chaque appartement pour usage privatif. Dans la description des parties privatives ci-dessous, il y a dès lors lieu d'entendre par 'terrasse', son usage privatif et exclusif.

#### I. AU SOUS-SOL (niveau -1)

##### A) PARTIES COMMUNES :

Rampe d'accès et de sortie niveau 0 avec porte, espace de manœuvre (drive-ways), quatre cellules de circulation verticale (à savoir ascenseur, escalier et palier avec portes attenantes), sas et couloirs menant aux caves et aux cellules de circulation verticale avec portes, une cabine à haute tension avec sas et portes, quatre locaux pour les compteurs d'électricité et TV avec portes (numérotés ABC/DE/FG/HIJ), deux locaux à poubelles avec portes, une chaufferie, un local pour les compteurs de gaz, un local Belgacom, deux hangars à bicyclettes, un local pour les compteurs d'eau.

Remarque : les quatre cellules sont dénommées comme suit :

Cellule 1 : située à l'extrême gauche en faisant face à l'immeuble depuis la rue

Cellule 2 : située au milieu à gauche en faisant face à l'immeuble depuis la rue

Cellule 3 : située au milieu à droite en faisant face à l'immeuble depuis la rue

Cellule 4 : située à l'extrême droite en faisant face à l'immeuble depuis la rue

##### B) PARTIES PRIVATIVES :

Quatre (4) emplacements de parking doubles numérotés P1/2, P3/4, P5/6, P7/8 comprenant chacun :

- en propriété privative et exclusive :

l'espace proprement dit

- en copropriété et indivision forcée :

vingt-six/dix millièmes (26/10.000) dans les parties communes dont le terrain

Un (1) emplacement de parking numéroté P9 comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

l'espace proprement dit

- en copropriété et indivision forcée :

vingt/dix millièmes (26/10.000) dans les parties communes dont le terrain

Un (1) garage numéroté P10 comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

l'espace proprement dit avec porte

- en copropriété et indivision forcée :

vingt-cinq/dix millièmes (25/10.000) dans les parties communes dont le terrain

Un (1) garage numéroté P11 comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

l'espace proprement dit avec porte

- en copropriété et indivision forcée :

vingt et un/dix millièmes (21/10.000) dans les parties communes dont le terrain  
**Vingt-neuf (29) emplacements de parking numérotés P12 à P25 inclus et P29 à P43 inclus** comprenant chacun :

- *en propriété privative et exclusive :*

l'espace proprement dit

- *en copropriété et indivision forcée :*

quinze/dix millièmes (15/10.000) dans les parties communes dont le terrain

**Un (1) emplacement moto, numéroté M1** comprenant :

- *en propriété privative et exclusive :*

l'espace proprement dit

- *en copropriété et indivision forcée :*

cinq/dix millièmes (5/10.000) dans les parties communes dont le terrain

**Un (1) garage double numéroté P26/27** comprenant :

- *en propriété privative et exclusive :*

l'espace proprement dit avec porte

- *en copropriété et indivision forcée :*

trente-deux/dix millièmes (32/10.000) dans les parties communes dont le terrain

**Trois (3) garages numérotés P28, P46 et P47** comprenant chacun :

- *en propriété privative et exclusive :*

l'espace proprement dit avec porte

- *en copropriété et indivision forcée :*

dix-huit/dix millièmes (18/10.000) dans les parties communes dont le terrain

**Un (1) emplacement de parking numéroté P44** comprenant :

- *en propriété privative et exclusive :*

l'espace proprement dit

- *en copropriété et indivision forcée :*

treize/dix millièmes (13/10.000) dans les parties communes dont le terrain

**Un (1) emplacement de parking numéroté P45** comprenant :

- *en propriété privative et exclusive :*

l'espace proprement dit

- *en copropriété et indivision forcée :*

dix-sept/dix millièmes (17/10.000) dans les parties communes dont le terrain

**Deux (2) emplacements de parking numérotés P48 et P49** comprenant :

- *en propriété privative et exclusive :*

l'espace proprement dit

- *en copropriété et indivision forcée :*

seize/dix millièmes (16/10.000) dans les parties communes dont le terrain

**Cinquante-cinq (55) remises numérotées de K1 à K55 inclus** comprenant chacune :

- *en propriété privative et exclusive :*

la remise proprement dite avec porte

- *en copropriété et indivision forcée :*

trois/dix millièmes (3/10.000) dans les parties communes dont le terrain

**Dix-huit (18) crochets à bicyclettes répartis dans deux locaux communs** numérotés de

V1 à V18 inclus comprenant chacun le crochet proprement dit avec cadenas sans attribution de dix/millièmes dans les parties communes.

## II. AU REZ-DE-CHAUSSÉE (niveau 0)

### **A) PARTIES COMMUNES :**

Quatre halls d'entrée avec porte extérieure, quatre cellules de circulation verticale (à savoir ascenseur, escalier et palier avec portes attenantes), un local avec le matériel de nettoyage.

Remarque : les quatre cellules sont dénommées comme suit :

Cellule 1 : située à l'extrême gauche en faisant face à l'immeuble depuis la rue

Cellule 2 : située au milieu à gauche en faisant face à l'immeuble depuis la rue

Cellule 3 : située au milieu à droite en faisant face à l'immeuble depuis la rue

Cellule 4 : située à l'extrême droite en faisant face à l'immeuble depuis la rue

### **B) PARTIES PRIVATIVES :**

**L'appartement AB0** comprenant :

a) *en propriété privative et exclusive* :

hall d'entrée, living, cuisine avec remise, palier, une chambre à coucher avec salle de bains, une deuxième chambre à coucher, une cabine de douche, terrasses en façade, façade latérale et façade postérieure.

b) *en copropriété et indivision forcée* :

cent cinquante et un/dix millièmes (151/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

**L'appartement C0**, comprenant :

a) *en propriété privative et exclusive* :

hall d'entrée avec vestiaire et toilette, living, cuisine, bureau avec espace d'archivage, palier, une chambre à coucher avec terrasse, dressing et salle de bains, une remise, une deuxième chambre à coucher avec terrasse et cabine de douche, terrasses en façade et façade latérale.

b) *en copropriété et indivision forcée* :

deux cent et huit/dix millièmes (208/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

**L'appartement D0** comprenant :

a) *en propriété privative et exclusive* :

hall d'entrée avec vestiaire, living, cuisine avec remise, palier avec toilette, une chambre à coucher avec salle de bains, une deuxième chambre à coucher, une cabine de douche, terrasses en façade et façade postérieure.

b) *en copropriété et indivision forcée* :

cent trente-cinq/dix millièmes (135/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

**L'appartement ou studio E0** comprenant :

a) *en propriété privative et exclusive* :

hall d'entrée, espace habitable avec terrasse, cuisine avec remise, une cabine de douche avec toilette.

b) *en copropriété et indivision forcée* :

septante-quatre/dix millièmes (74/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

**L'appartement F0** comprenant :

a) *en propriété privative et exclusive* :

hall d'entrée avec toilette et vestiaire, espace habitable avec terrasse et cuisine, remise, une chambre à coucher avec salle de bains.

b) *en copropriété et indivision forcée* :

quatre-vingt-cinq/dix millièmes (85/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

**L'appartement ou studio F0** comprenant :

a) *en propriété privative et exclusive* :

hall d'entrée, espace habitable avec terrasse, cuisine avec remise, une cabine de douche avec toilette.

b) *en copropriété et indivision forcée* :

septante-quatre/dix millièmes (74/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

**L'appartement G0** comprenant :

a) *en propriété privative et exclusive* :

hall d'entrée, living avec terrasse, cuisine avec remise, palier, toilette, une chambre à coucher avec salle de bains, une deuxième chambre à coucher, une cabine de douche, une terrasse à l'arrière.

b) *en copropriété et indivision forcée* :

cent trente-neuf/dix millièmes (139/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

**L'appartement H0** comprenant :

a) *en propriété privative et exclusive* :

hall d'entrée, living avec terrasse, cuisine avec remise, palier avec toilette et vestiaire, une chambre à coucher avec salle de bains, une deuxième chambre à coucher, une cabine de douche et un espace bureau ouvert, une terrasse à l'arrière.

b) *en copropriété et indivision forcée* :

cent soixante-six/dix millièmes (166/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

**L'appartement IJ0** comprenant :

a) *en propriété privative et exclusive* :

hall d'entrée avec vestiaire, living, cuisine avec remise, palier, une chambre à coucher avec salle de bains, une deuxième chambre à coucher, une cabine de douche avec toilette, terrasses en façade, façade latérale et façade postérieure.

b) *en copropriété et indivision forcée* :

cent quarante-neuf/dix millièmes (149/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

#### **IV. PREMIER ÉTAGE (niveau 1)**

##### **A) PARTIES COMMUNES :**

Quatre cellules de circulation verticale (à savoir, ascenseur, escalier et palier avec portes attenantes).

Remarque : les quatre cellules sont dénommées comme suit :

Cellule 1 : située à l'extrême gauche en faisant face à l'immeuble depuis la rue

Cellule 2 : située au milieu à gauche en faisant face à l'immeuble depuis la rue

Cellule 3 : située au milieu à droite en faisant face à l'immeuble depuis la rue

Cellule 4 : située à l'extrême droite en faisant face à l'immeuble depuis la rue

##### **B) PARTIES PRIVATIVES :**

**L'appartement A1** comprenant :

a) *en propriété privative et exclusive* :

hall d'entrée avec vestiaire et toilette, living, cuisine avec remise, une chambre à coucher avec cabine de douche, terrasses en façade et façade latérale.

b) *en copropriété et indivision forcée* :

nonante-sept/dix millièmes (97/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

**L'appartement B1** comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

hall d'entrée, espace habitable et où dormir, cuisine avec remise, une cabine de douche avec toilette, terrasses en façade latérale et façade postérieure.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

quatre-vingt-deux/dix millièmes (82/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

**L'appartement C1** comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

hall d'entrée avec vestiaire et toilette, living, cuisine, bureau avec espace d'archivage, palier, une chambre à coucher avec dressing, une remise, une deuxième chambre à coucher avec cabine de douche et dressing, terrasses en façade et façade latérale.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

deux cent et deux/dix millièmes (202/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

**L'appartement D1** comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

hall d'entrée avec vestiaire, living avec terrasse, cuisine avec remise, palier avec toilette, une chambre à coucher avec salle de bains, une deuxième chambre à coucher avec terrasse, une cabine de douche.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

cent trente/dix millièmes (130/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

**L'appartement E1** comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

hall d'entrée avec vestiaire, living avec terrasse, cuisine avec remise, palier avec toilette, une chambre à coucher avec salle de bains et terrasse, une deuxième chambre à coucher, une cabine de douche.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

cent trente-deux/dix millièmes (132/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

**L'appartement F1** comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

hall d'entrée avec vestiaire, living avec terrasse, cuisine avec remise, palier avec toilette, une chambre à coucher avec salle de bains et terrasse, une deuxième chambre à coucher, une cabine de douche.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

cent trente/dix millièmes (130/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

**L'appartement G1** comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

hall d'entrée avec vestiaire, living avec terrasse, cuisine avec remise, palier avec toilette, une chambre à coucher avec salle de bains et terrasse, une deuxième chambre à coucher, une cabine de douche.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

cent trente-deux/dix millièmes (132/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

**L'appartement H1** comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

hall d'entrée, living avec terrasse, cuisine avec remise, palier avec toilette et vestiaire, une chambre à coucher avec salle de bains, une deuxième chambre à coucher, une cabine de douche et un espace bureau ouvert, terrasse à l'arrière.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

cent soixante et un/dix millièmes (161/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

**L'appartement I1** comprenant :

a) *en propriété privative et exclusive :*

hall d'entrée avec vestiaire et toilette, living, cuisine avec remise, une chambre à coucher avec cabine de douche, terrasses en façade et façade latérale.

b) *en copropriété et indivision forcée :*

nonante-sept/dix millièmes (97/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

**L'appartement J1** comprenant :

a) *en propriété privative et exclusive :*

hall d'entrée, espace habitable et où dormir, cuisine avec remise, une cabine de douche avec toilette, terrasses en façade latérale et façade postérieure.

b) *en copropriété et indivision forcée :*

quatre-vingt-deux/dix millièmes (82/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

**V. DEUXIÈME ÉTAGE (niveau 2)**

**A) PARTIES COMMUNES :**

Quatre cellules de circulation verticale (à savoir, ascenseur, escalier, palier et portes attenantes).

Remarque : les quatre cellules sont dénommées comme suit :

Cellule 1 : située à l'extrême gauche en faisant face à l'immeuble depuis la rue

Cellule 2 : située au milieu à gauche en faisant face à l'immeuble depuis la rue

Cellule 3 : située au milieu à droite en faisant face à l'immeuble depuis la rue

Cellule 4 : située à l'extrême droite en faisant face à l'immeuble depuis la rue

**B) PARTIES PRIVATIVES :**

**L'appartement A2** comprenant :

a) *en propriété privative et exclusive :*

hall d'entrée avec vestiaire et toilette, living, cuisine avec remise, une chambre à coucher avec cabine de douche, terrasses en façade et façade latérale.

b) *en copropriété et indivision forcée :*

nonante-sept/dix millièmes (97/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

**L'appartement B2** comprenant :

a) *en propriété privative et exclusive :*

hall d'entrée avec vestiaire, espace habitable et où dormir, cuisine avec remise, une cabine de douche avec toilette, terrasses en façade latérale et façade postérieure.

b) *en copropriété et indivision forcée :*

quatre-vingt-deux/dix millièmes (82/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

**L'appartement C2** comprenant :

a) *en propriété privative et exclusive :*

hall d'entrée avec vestiaire et toilette, living, cuisine, bureau avec espace d'archivage, palier, une chambre à coucher avec salle de bains et dressing, une remise, une deuxième chambre à coucher avec cabine de douche, terrasses en façade et façade latérale.

b) *en copropriété et indivision forcée :*

deux cent et deux/dix millièmes (202/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

**L'appartement D2** comprenant :

a) *en propriété privative et exclusive :*

hall d'entrée avec vestiaire, living avec terrasse, cuisine avec remise, palier avec toilette, une chambre à coucher avec salle de bains, une deuxième chambre à coucher avec terrasse, une cabine de douche.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

cent trente/dix millièmes (130/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

**L'appartement E2** comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

hall d'entrée avec vestiaire, living avec terrasse, cuisine avec remise, palier avec toilette, une chambre à coucher avec salle de bains et terrasse, une deuxième chambre à coucher, une cabine de douche.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

cent trente-deux/dix millièmes (132/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

**L'appartement F2** comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

hall d'entrée avec vestiaire, living avec terrasse, cuisine avec remise, palier avec toilette, une chambre à coucher avec salle de bains et terrasse, une deuxième chambre à coucher, une cabine de douche.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

cent trente/dix millièmes (130/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

**L'appartement G2** comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

hall d'entrée avec vestiaire, living avec terrasse, cuisine avec remise, palier avec toilette, une chambre à coucher avec salle de bains et terrasse, une deuxième chambre à coucher, une cabine de douche.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

cent trente-deux/dix millièmes (132/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

**L'appartement H2** comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

hall d'entrée, living avec terrasse, cuisine avec remise, palier avec toilette et vestiaire, une chambre à coucher avec salle de bains, une deuxième chambre à coucher, une cabine de douche et un espace bureau ouvert, terrasse à l'arrière.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

cent soixante et un/dix millièmes (161/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

**L'appartement IJ2** comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

hall d'entrée avec vestiaire, living, cuisine avec remise, bureau avec espace d'archivage, palier, une chambre à coucher avec salle de bains, une deuxième chambre à coucher, une cabine de douche, terrasses en façade, façade latérale et façade postérieure.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

cent septante-neuf/dix millièmes (179/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

## **VI. TROISIÈME ÉTAGE (niveau 3)**

### **A) PARTIES COMMUNES :**

Quatre cellules de circulation verticale (à savoir, ascenseur, escalier et palier avec portes attenantes).

Remarque : les quatre cellules sont dénommées comme suit :

Cellule 1 : située à l'extrême gauche en faisant face à l'immeuble depuis la rue

Cellule 2 : située au milieu à gauche en faisant face à l'immeuble depuis la rue

Cellule 3 : située au milieu à droite en faisant face à l'immeuble depuis la rue

Cellule 4 : située à l'extrême droite en faisant face à l'immeuble depuis la rue

## **B) PARTIES PRIVATIVES :**

**L'appartement A3** comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

hall d'entrée avec vestiaire et toilette, living, cuisine avec remise, une chambre à coucher avec cabine de douche, terrasses en façade et façade latérale.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

nonante-sept/dix millièmes (97/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

**L'appartement B3** comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

hall d'entrée avec vestiaire, espace habitable et où dormir, cuisine avec remise, une cabine de douche avec toilette, terrasses en façade latérale et façade postérieure.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

quatre-vingt-deux/dix millièmes (82/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

**L'appartement C3** comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

hall d'entrée avec vestiaire et toilette, living, cuisine, bureau avec espace d'archivage, palier, une chambre à coucher avec salle de bains et dressing, une remise, une deuxième chambre à coucher avec cabine de douche, terrasses en façade et façade latérale.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

deux cent et deux/dix millièmes (202/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

**L'appartement D3** comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

hall d'entrée avec vestiaire, living avec terrasse, cuisine avec remise, palier avec toilette, une chambre à coucher avec salle de bains, une deuxième chambre à coucher avec terrasse, une cabine de douche.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

cent trente/dix millièmes (130/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

**L'appartement E3** comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

hall d'entrée avec vestiaire, living avec terrasse, cuisine avec remise, palier avec toilette, une chambre à coucher avec salle de bains et terrasse, une deuxième chambre à coucher, une cabine de douche.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

cent trente-deux/dix millièmes (132/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

**L'appartement F3** comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

hall d'entrée avec vestiaire, living avec terrasse, cuisine avec remise, palier avec toilette, une chambre à coucher avec salle de bains et terrasse, une deuxième chambre à coucher, une cabine de douche.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

cent trente/dix millièmes (130/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

**L'appartement G3** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée avec vestiaire, living avec terrasse, cuisine avec remise, palier avec toilette, une chambre à coucher avec salle de bains et terrasse, une deuxième chambre à coucher, une cabine de douche.

b) en copropriété et indivision forcée :

cent trente-deux/dix millièmes (132/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

**L'appartement H3** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, living avec terrasse, cuisine avec remise, palier avec toilette et vestiaire, une chambre à coucher avec salle de bains, une deuxième chambre à coucher, une cabine de douche et un espace bureau ouvert, terrasse à l'arrière.

b) en copropriété et indivision forcée :

cent soixante et un/dix millièmes (161/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

**L'appartement IJ3** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée avec vestiaire, living, cuisine avec remise, bureau avec espace d'archivage, palier, une chambre à coucher avec salle de bains, une deuxième chambre à coucher, une cabine de douche, terrasses en façade, façade latérale et façade postérieure.

b) en copropriété et indivision forcée :

cent septante-neuf/dix millièmes (179/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

#### **VII. QUATRIÈME ÉTAGE (niveau 4)**

##### **A) PARTIES COMMUNES :**

Quatre cellules de circulation verticale (à savoir, ascenseur, escalier et palier avec portes attenantes).

Remarque : les quatre cellules sont dénommées comme suit :

Cellule 1 : située à l'extrême gauche en faisant face à l'immeuble depuis la rue

Cellule 2 : située au milieu à gauche en faisant face à l'immeuble depuis la rue

Cellule 3 : située au milieu à droite en faisant face à l'immeuble depuis la rue

Cellule 4 : située à l'extrême droite en faisant face à l'immeuble depuis la rue

##### **B) PARTIES PRIVATIVES :**

**L'appartement AB4** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée avec vestiaire, living, cuisine avec remise, bureau ouvert avec espace d'archivage, palier, une chambre à coucher avec salle de bains, une deuxième chambre à coucher, une cabine de douche, terrasses en façade, façade latérale et façade postérieure.

b) en copropriété et indivision forcée :

cent septante-neuf/dix millièmes (179/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

**L'appartement C4** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée avec vestiaire et toilette, living, cuisine, bureau ouvert avec espace d'archivage, palier, une chambre à coucher avec salle de bains et dressing, une remise, une deuxième chambre à coucher avec cabine de douche, terrasses en façade et façade latérale.

b) en copropriété et indivision forcée :

deux cent et deux/dix millièmes (202/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

**L'appartement DE4** comprenant :

a) *en propriété privative et exclusive :*

hall d'entrée, living et espace bureau, cuisine avec remise, palier avec toilette, une chambre à coucher avec salle de bains, une deuxième chambre à coucher, une troisième chambre à coucher et une deuxième salle de bains, terrasse en façade et deux terrasses à l'arrière.

b) *en copropriété et indivision forcée :*

deux cent soixante-deux/dix millièmes (262/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

**L'appartement FG4** comprenant :

a) *en propriété privative et exclusive :*

hall d'entrée, living et espace bureau, cuisine avec remise, palier avec toilette, une chambre à coucher avec salle de bains, une deuxième chambre à coucher, une troisième chambre à coucher et une deuxième salle de bains, terrasse en façade.

b) *en copropriété et indivision forcée :*

deux cent soixante-deux/dix millièmes (262/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

**L'appartement H4** comprenant :

a) *en propriété privative et exclusive :*

hall d'entrée, living avec terrasse, cuisine avec remise, palier avec toilette et vestiaire, une chambre à coucher avec salle de bains, une deuxième chambre à coucher, une cabine de douche et un espace bureau ouvert, terrasse à l'arrière.

b) *en copropriété et indivision forcée :*

cent soixante et un/dix millièmes (161/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

**L'appartement IJ4** comprenant :

a) *en propriété privative et exclusive :*

hall d'entrée avec vestiaire, living, cuisine avec remise, bureau avec espace d'archivage, palier, une chambre à coucher avec salle de bains, une deuxième chambre à coucher, une cabine de douche, terrasses en façade, façade latérale et façade postérieure.

b) *en copropriété et indivision forcée :*

cent septante-neuf/dix millièmes (179/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

**VIII. CINQUIÈME ÉTAGE (niveau 5)**

**A) PARTIES COMMUNES :**

Quatre cellules de circulation verticale (à savoir, ascenseur, escalier et palier avec portes attenantes).

Remarque : les quatre cellules sont dénommées comme suit :

Cellule 1 : située à l'extrême gauche en faisant face à l'immeuble depuis la rue

Cellule 2 : située au milieu à gauche en faisant face à l'immeuble depuis la rue

Cellule 3 : située au milieu à droite en faisant face à l'immeuble depuis la rue

Cellule 4 : située à l'extrême droite en faisant face à l'immeuble depuis la rue

**B) PARTIES PRIVATIVES :**

**L'appartement AB5** comprenant :

a) *en propriété privative et exclusive :*

hall d'entrée avec vestiaire, living, cuisine avec remise, bureau ouvert avec espace d'archivage, palier, une chambre à coucher avec salle de bains, une deuxième chambre à coucher, une cabine de douche, terrasses en façade, façade latérale et façade postérieure.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

cent septante-neuf/dix millièmes (179/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

**L'appartement C5** comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

hall d'entrée avec vestiaire et toilette, living, cuisine, bureau ouvert avec espace d'archivage, palier, une chambre à coucher avec salle de bains et dressing, une remise, une deuxième chambre à coucher avec cabine de douche, terrasses en façade et façade latérale.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

deux cent et deux/dix millièmes (202/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

**L'appartement D5** comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

hall d'entrée avec vestiaire, living avec terrasse, cuisine avec remise, palier avec toilette, une chambre à coucher avec salle de bains, une deuxième chambre à coucher avec terrasse, une cabine de douche.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

cent trente/dix millièmes (130/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

**L'appartement E5** comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

hall d'entrée avec vestiaire, living avec terrasse, cuisine avec remise, palier avec toilette, une chambre à coucher avec salle de bains et terrasse, une deuxième chambre à coucher, une cabine de douche.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

cent trente-deux/dix millièmes (132/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

**L'appartement F5** comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

hall d'entrée avec vestiaire, living avec terrasse, cuisine avec remise, palier avec toilette, une chambre à coucher avec salle de bains et terrasse, une deuxième chambre à coucher, une cabine de douche.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

cent trente/dix millièmes (130/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

**L'appartement G5** comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

hall d'entrée avec vestiaire, living avec terrasse, cuisine avec remise, palier avec toilette, une chambre à coucher avec salle de bains et terrasse, une deuxième chambre à coucher, une cabine de douche.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

cent trente-deux/dix millièmes (132/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

**L'appartement H5** comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

hall d'entrée, living avec terrasse, cuisine avec remise, palier avec toilette, une chambre à coucher avec salle de bains et cabine de douche, une deuxième chambre à coucher avec

cabine de douche, une troisième chambre à coucher avec salle de bains et dressing, une grande terrasse sur le toit en façade, façade latérale et façade postérieure.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

deux cent vingt-cinq/dix millièmes (225/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

#### **IX. SIXIÈME ÉTAGE (niveau 6)**

##### **A) PARTIES COMMUNES :**

Trois cellules de circulation verticale (à savoir, ascenseur, escalier et palier avec portes attenantes).

Remarque : les trois cellules sont dénommées comme suit :

Cellule 1 : située à l'extrême gauche en faisant face à l'immeuble depuis la rue

Cellule 2 : située au milieu à gauche en faisant face à l'immeuble depuis la rue

Cellule 3 : située au milieu à droite en faisant face à l'immeuble depuis la rue

##### **B) PARTIES PRIVATIVES :**

**L'appartement AB6** comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

hall d'entrée avec vestiaire, living, cuisine avec remise, bureau ouvert avec espace d'archivage, palier, une chambre à coucher avec salle de bains, une deuxième chambre à coucher, une cabine de douche, terrasses en façade, façade latérale et façade postérieure.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

cent septante-neuf/dix millièmes (179/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

**L'appartement C6** comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

hall d'entrée avec vestiaire et toilette, living, cuisine, bureau ouvert avec espace d'archivage, palier, une chambre à coucher avec salle de bains et dressing, une remise, une deuxième chambre à coucher avec cabine de douche, terrasses en façade et façade latérale.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

deux cent et deux/dix millièmes (202/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

**L'appartement D6** comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

hall d'entrée avec vestiaire, living avec terrasse, cuisine avec remise, palier avec toilette, une chambre à coucher avec salle de bains, une deuxième chambre à coucher avec terrasse, une cabine de douche.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

cent trente/dix millièmes (130/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

**L'appartement E6** comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

hall d'entrée avec vestiaire, living avec terrasse, cuisine avec remise, palier avec toilette, une chambre à coucher avec salle de bains et terrasse, une deuxième chambre à coucher, une cabine de douche.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

cent trente-deux/dix millièmes (132/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

**L'appartement FGH6** comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

hall d'entrée, living, cuisine avec remise, bureau, palier avec toilette, une chambre à coucher avec salle de bains et cabine de douche et terrasse, une deuxième chambre à coucher avec salle de bains et terrasse, une troisième chambre à coucher, une cabine de douche, une grande terrasse sur le toit en façade, façade latérale et façade postérieure.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

deux cent cinquante-neuf/dix millièmes (259/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

#### **X. SEPTIÈME ÉTAGE (niveau 7)**

##### **A) PARTIES COMMUNES :**

Deux cellules de circulation verticale (à savoir, ascenseur, escalier et palier avec portes attenantes).

Remarque : les deux cellules sont dénommées comme suit :

Cellule 1 : située à l'extrême gauche en faisant face à l'immeuble depuis la rue

Cellule 2 : située au milieu à gauche en faisant face à l'immeuble depuis la rue

##### **B) PARTIES PRIVATIVES :**

**L'appartement A7** comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

hall d'entrée avec vestiaire et toilette, living, cuisine avec remise, une chambre à coucher avec cabine de douche, terrasses en façade et façade latérale.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

nonante-sept/dix millièmes (97/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

**L'appartement B7** comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

hall d'entrée avec vestiaire, espace habitable et où dormir, cuisine avec remise, une cabine de douche avec toilette, terrasses en façade latérale et façade postérieure.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

quatre-vingt-deux/dix millièmes (82/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

**L'appartement C7** comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

hall d'entrée avec vestiaire et toilette, living, cuisine, bureau avec espace d'archivage, palier, une chambre à coucher avec salle de bains et dressing, une remise, une deuxième chambre à coucher avec cabine de douche, terrasses en façade et façade latérale.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

deux cent et deux/dix millièmes (202/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

**L'appartement DEF7** comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

hall d'entrée, living, cuisine avec terrasse, remise, palier avec toilette, une chambre à coucher avec salle de bains et cabine de douche, une deuxième chambre à coucher avec salle de bains, un espace bureau ouvert, une grande terrasse sur le toit en façade et façade postérieure.

*b) en copropriété et indivision forcée :*

deux cent quinze/dix millièmes (215/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

**L'appartement Ext DEF7** comprenant :

*a) en propriété privative et exclusive :*

**une grande terrasse sur le toit**

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

#### **XI. HUITIEME ETAGE (niveau 8)**

##### **A) PARTIES COMMUNES :**

Une cellule (cellule 1 située à l'extrême gauche en faisant face à l'immeuble depuis la rue) de circulation verticale (à savoir, ascenseur, escalier et palier avec portes attenantes).

**L'appartement ABCD8**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée avec vestiaire et toilette, living, cuisine, remise, palier, une chambre à coucher avec salle de bains, une deuxième chambre à coucher avec salle de bains, une troisième chambre à coucher avec salle de bains, une terrasse sur le toit tout autour de l'appartement.

b) en copropriété et indivision forcée :

deux cent septante/dix millièmes (270/10.000) dans les parties communes dont le terrain.

#### **d. MODIFICATIONS ÉVENTUELLES DE L'ACTE DE BASE**

Les comparants déclarent se réserver le droit de :

1°) transférer un ou plusieurs locaux d'un appartement à un autre, tant verticalement qu'horizontalement, et, en général, modifier la composition des appartements non cédés telle que fixée dans les plans ci-joints.

2°) modifier la division intérieure des parties privatives.

3°) joindre deux ou plusieurs locaux privatifs, tant verticalement qu'horizontalement.

4°) diviser des parties privatives en deux ou plusieurs parties privatives.

5°) utiliser les parties privatives du rez-de-chaussée tant comme appartement d'habitation que comme bureau pour l'exercice d'une profession libérale ou local pour un commerce de détail. Le commerce de détail n'est autorisé que moyennant le consentement préalable du collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Molenbeek-Saint-Jean, d'une part et du promoteur ou ultérieurement, à défaut de promoteur, de l'assemblée générale des copropriétaires décidant à la majorité simple des voix, d'autre part.

Le promoteur a dès lors le droit d'adapter l'aménagement extérieur en fonction de l'exploitation commerciale éventuelle du rez-de-chaussée.

6°) clôturer ou murer certaines parties privatives non clôturées ou enlever des murs et clôtures en leur donnant une autre destination.

7°) transformer les emplacements de parking en garages fermés et modifier le nombre d'emplacements de parking ou garages.

Tout propriétaire d'un emplacement de parking ne pourra transformer celui-ci en garage fermé que moyennant l'accord préalable et écrit des propriétaires des emplacements de parking adjacents.

8°) incorporer des parties communes dans des parties privatives et vice versa.

9°) attribuer le droit d'usage exclusif d'une partie du jardin et des emplacements de parking ouverts.

10°) modifier légèrement les façades pour, par exemple, les faire correspondre aux plans modifiés.

Les modifications à effectuer ne porteront en rien préjudice à la structure et à la stabilité de l'immeuble.

Pendant la construction, le comparant peut en outre à tout moment apporter toutes modifications qu'il estime utiles ou nécessaires tant aux parties privatives qu'à celles destinées à l'usage commun, au cas où la stabilité ou l'exploitation correcte de l'immeuble l'exigeraient, sans que cela ne puisse toutefois modifier la valeur respective des lots. Ces modifications peuvent, le cas échéant, modifier le nombre total de quotes-parts dans les parties communes, ainsi que la quote-part dans les parties communes liée aux parties privatives non encore vendues.

Les propriétaires ont la possibilité de demander la modification des parties privatives qui les concernent. Ces modifications doivent être demandées par écrit aux comparants, et, après la vente de la dernière partie privative par ceux-ci, à l'assemblée générale décidant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou dûment représentés.

Elles ne seront autorisées que si elles ne portent pas préjudice à l'aspect extérieur ou la stabilité de l'immeuble, au bon voisinage, aux valeurs respectives des lots, et ce pour autant que l'état et l'avancement des travaux le permettent. De plus, l'assemblée générale peut décider de placer les travaux sous le contrôle d'un architecte. Les honoraires éventuels de l'architecte relatifs à ces travaux, ainsi que le coût des travaux et les frais éventuels de modification des statuts seront en principe mis à charge du propriétaire ayant demandé la modification.

Il se peut qu'en cours de réalisation du projet global le promoteur ou ses ayants droit proposent certaines dérogations et modifications au PPA numéro 9, en vue de l'aspect correct de l'ensemble et de la qualité architecturale du projet global. De pareilles adaptations ne seront évidemment possibles que moyennant l'approbation des services communaux et urbanistiques compétents.

Les acquéreurs de lots privatifs pendant la première phase et les suivantes donnent, pour autant que de besoin, mandat au promoteur ou à ses ayants droit de prendre toute initiative nécessaire en ce sens. Ils ne s'opposeront en aucun cas aux adaptations proposées par le promoteur.

#### **e) MANDAT**

Les comparants sont uniquement autorisés à signer les actes rédigés en exécution des droits qu'ils se sont réservés en vertu des dispositions susmentionnées.

Toutefois, les copropriétaires prêteront leur entière collaboration au cas où leur intervention s'avérerait nécessaire, et ce à première demande. Le syndic représentera valablement l'association des copropriétaires pour exécuter la décision de l'assemblée générale à ce sujet sans avoir à justifier de ses pouvoirs à l'égard du conservateur des hypothèques.

Les copropriétaires donnent dès à présent et pour autant que de besoin mandat irrévocable aux comparants Point Break pour les représenter lors de la signature du présent acte.

Ce mandat devra être confirmé dans les actes de cession.

#### **f) CONDITIONS DE VENTE**

Les conditions spécifiques et générales seront annexées au présent acte pour en faire partie intégrante.

#### **g) RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ**

Le règlement de copropriété est annexé au présent acte pour en faire partie intégrante.

## **h) RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR**

Le règlement d'ordre intérieur est annexé au présent acte pour en faire partie intégrante.

## **i) DISPOSITIONS FINALES**

### **Transcription à la conservation des hypothèques**

Le présent acte sera transcrit à la cinquième conservation des hypothèques à Bruxelles et sera renvoyé pour transcription à l'occasion de toute cession ultérieure de l'ensemble ou d'une partie de l'immeuble.

### **Dispositions transitoires**

Toutes les dispositions stipulées dans le présent acte seront applicables dès la cession d'un lot privatif par le comparant, à l'exception des dispositions contraires à la législation en vigueur.

### **Frais**

La quote-part des acquéreurs dans les frais des présents statuts et leurs annexes est fixée forfaitairement à **un euro** (1 EUR) pour un/dix millième.

### **Election de domicile**

Le comparant élit domicile au siège susmentionné pour l'exécution des présentes.

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

Monsieur le conservateur des hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre toute inscription d'office quelconque lors de la transcription d'une expédition du présent acte.

### **Certificat d'état civil**

Le notaire soussigné certifie la comparution et la représentation des comparants comme indiqué ci-dessus au vu des pièces officielles requises par la loi.

Le notaire soussigné a lu l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement aux comparants qui le reconnaissent.

## **DONT ACTE**

Fait et reçu à Bruxelles, en l'étude,

A la date que dessus.

Lecture faite du présent acte et des annexes, les comparants ont signé avec Nous, Notaire.

*Suivent 3 signatures*

Enregistré seize feuillets aucun renvoi

Au premier bureau d'enregistrement à Bruxelles

Le 02-02-04

Volume 5/26 folio 89 case 07

Reçu vingt-cinq euros (25EUR)

*signé*

## **h) RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR**

Le règlement d'ordre intérieur est annexé au présent acte pour en faire partie intégrante.

## **i) DISPOSITIONS FINALES**

### **Transcription à la conservation des hypothèques**

Le présent acte sera transcrit à la cinquième conservation des hypothèques à Bruxelles et sera renvoyé pour transcription à l'occasion de toute cession ultérieure de l'ensemble ou d'une partie de l'immeuble.

### **Dispositions transitoires**

Toutes les dispositions stipulées dans le présent acte seront applicables dès la cession d'un lot privatif par le comparant, à l'exception des dispositions contraires à la législation en vigueur.

### **Frais**

La quote-part des acquéreurs dans les frais des présents statuts et leurs annexes est fixée forfaitairement à **un euro** (1 EUR) pour un/dix millième.

### **Election de domicile**

Le comparant élit domicile au siège susmentionné pour l'exécution des présentes.

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

Monsieur le conservateur des hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre toute inscription d'office quelconque lors de la transcription d'une expédition du présent acte.

### **Certificat d'état civil**

Le notaire soussigné certifie la comparution et la représentation des comparants comme indiqué ci-dessus au vu des pièces officielles requises par la loi.

Le notaire soussigné a lu l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement aux comparants qui le reconnaissent.

## **DONT ACTE**

Fait et reçu à Bruxelles, en l'étude,

A la date que dessus.

Lecture faite du présent acte et des annexes, les comparants ont signé avec Nous, Notaire.

*Suivent 3 signatures*

Enregistré seize feuillets aucun renvoi

Au premier bureau d'enregistrement à Bruxelles

Le 02-02-04

Volume 5/26 folio 89 case 07

Reçu vingt-cinq euros (25EUR)

*signé*

## ANNEXE I

### CONDITIONS GÉNÉRALES

#### **1. DÉLAI D'EXÉCUTION**

La partie privative doit être mise à disposition de l'acquéreur dans le délai déterminé ci-dessus.

Il est entendu par mise à disposition l'achèvement suffisant de la partie privative vendue permettant une utilisation conforme à sa destination.

Le délai déterminé ci-dessus peut cependant être prolongé au cas où le retard serait dû à un fait indépendant de la volonté du vendeur. Sont considérés comme tels la grève, la force majeure - même partielle - découlant de faits de guerre, rébellion, difficultés au niveau des services de circulation, retard anormal dans les livraisons, conditions climatiques défavorables, etc. ... Cette énumération n'est pas limitative.

Les jours de retard sont consignés dans le registre du chantier.

De même, le délai est prolongé de quinze jours au moins si l'acquéreur demande de modifier les plans de construction et le choix des matériaux de ses parties privatives, sauf convention contraire.

Enfin, si l'acquéreur ne paie pas à temps, la clause pénale en cas de retard n'est plus d'application et le délai d'exécution est prolongé du nombre de jours de retard de paiement.

La prolongation du délai ne constitue en aucun cas une cause de rescision de la vente ou de demande d'indemnités hormis celles contractuellement prévues.

Aucune demande d'indemnités pour retard d'exécution n'est recevable après la réception provisoire.

#### **2. PLANS - MATÉRIAUX**

Le vendeur et l'architecte ont tous deux le droit d'apporter les modifications qu'ils estiment nécessaires ou utiles aux plans, soit pour les rendre conformes à l'utilisation de nouveaux matériaux, soit pour des raisons d'ordre artistique, technique, légal ou esthétique.

Ces modifications ne donnent lieu à aucun décompte si elles ne dépassent pas trois pour cent de la valeur totale ou des mesures, en plus ou en moins.

Les matériaux peuvent également être modifiés par le vendeur ou l'architecte pour les mêmes raisons.

Ces modifications peuvent également résulter de nécessités économiques (absence des matériaux prévus sur le marché, qualité moindre, retard de livraison incompatible, etc. ...) ou de l'absence, faillite ou insolvabilité des fournisseurs, de l'entrepreneur ou des sous-traitants.

#### **3. MODIFICATIONS DEMANDÉES PAR LES ACQUÉREURS**

L'acquéreur ne peut pas demander de modifier les parties communes.

Il ne peut demander de modifier que les parties privatives qu'il acquiert. L'architecte décide de la faisabilité de ces modifications.

Ces modifications doivent faire l'objet d'une convention écrite séparée, tant pour ce qui concerne leur réalisation que le choix des matériaux. La convention est conclue directement avec l'entrepreneur général des travaux et rédigée dans les **trois** mois suivant la signature de la présente convention de vente, sauf si l'avancement des travaux exige une décision antérieure. Elles sont en tout cas à charge de l'acquéreur.

Les travaux ne peuvent être exécutés que par des entrepreneurs désignés par l'entrepreneur général des travaux, sous la direction et la responsabilité de celui-ci, et ce jusqu'à la réception provisoire et la mise à disposition de la partie privative.

Comme dit ci-dessus, le délai d'exécution prévu est prolongé de quinze (15) jours au moins si l'acquéreur demande des modifications ou travaux supplémentaires, sauf convention contraire expresse avec l'entrepreneur général ou le promoteur.

Ils ne peuvent occasionner aucun retard dans les travaux de construction pour les autres propriétaires.

L'acquéreur est seul responsable des modifications qu'il demande ou exécute.

#### 4. PAIEMENTS

Tout montant exigible est payable dans les quinze jours suivant la demande du vendeur. Passé ce délai, un intérêt de **zéro virgule septante-cinq (0,75%) pour cent** par mois est dû, de plein droit et sans mise en demeure, jusqu'au paiement légal.

Etant donné que les paiements sont généralement exigibles en fonction des différents stades d'achèvement - ce qui est constatable - il suffit de produire une attestation de l'architecte certifiant que les travaux ont suffisamment avancés pour régler toute contestation éventuelle à ce sujet.

Le vendeur est obligatoirement payé en espèces valables ayant cours légal en Belgique ou par versement sur son compte bancaire. Dans ce cas, le récépissé de la banque vaut quittance.

Les personnes qui acquièrent ensemble un même local sont solidairement et indivisiblement liées. Il en est de même pour leurs héritiers ou successeurs à quelque titre que ce soit.

L'acquéreur n'est pas autorisé à céder ses droits sans l'accord du vendeur, jusqu'à l'exécution des travaux et le paiement complet.

Le vendeur se réserve le droit de faire arrêter les travaux, si l'acquéreur ne paie pas dans les quinze jours suivant la première demande de paiement par lettre recommandée, et ce jusqu'au paiement des sommes exigibles.

Les conséquences négatives du non-respect des conditions de paiement et de la cessation des travaux qui en résulte sont exclusivement à charge de l'acquéreur, et ce sans préjudice d'éventuelles mesures de poursuite et d'exécution.

L'acquéreur supporte tous les frais résultant du non-respect de ses engagements.

#### 5. HYPOTHÈQUES - ALIÉNATION

Sauf convention contraire, le prix d'acquisition restant dû est garanti par l'inscription d'office lors de la transcription de l'acte d'acquisition.

En cas de dispense d'inscription, le vendeur se réserve le droit de demander une inscription conventionnelle à tout moment.

Les frais d'inscription et de radiation ultérieure sont en tout cas à charge de l'acquéreur.

Sauf accord écrit du vendeur, l'acquéreur ne peut aliéner son bien ou le grever d'hypothèque avant paiement complet.

Le produit du prêt destiné à payer le prix de vente de la propriété et pour lequel l'acquéreur donne son bien en gage est directement payé au vendeur et le bailleur de fonds est tenu de s'y obliger.

Toute demande à ce sujet mentionne obligatoirement le montant du prêt et les échéances de paiement.

Ces dispositions sont fondamentales et sine qua non pour la présente vente.

Leur non-respect autorise le vendeur à demander la rescision de la vente.

## 6. RÉCEPTION

### a) Réception provisoire :

Il est procédé à la réception provisoire lorsque les parties privatives du bien vendu sont suffisamment achevées pour être utilisées conformément à leur destination, même s'il existe encore de petites imperfections susceptibles d'être réparées pendant le délai de garantie.

La prise de possession, même provisoire, est considérée comme réception provisoire des parties privatives.

Est considéré comme tel, la réception des clés de la partie privative, l'installation de meubles, l'exécution de travaux de peinture intérieure ou de décoration et le paiement complet du prix de vente sans réserve.

Dans tous les autres cas, la réception a lieu conformément à la loi, à savoir le vendeur invite l'acquéreur par lettre recommandée à constater contradictoirement l'exécution des travaux conformément aux plans et à la description des matériaux.

Il est procédé à la réception provisoire des parties communes lorsque les travaux sont achevés au point qu'elles puissent remplir leur fonction prévue.

La réception provisoire des parties communes a lieu en présence du président du conseil d'administration des copropriétaires et du syndic, assistés par l'architecte de l'immeuble. Ils agissent ensemble comme mandataires et délégués de tous les copropriétaires.

La responsabilité décennale commence à la réception provisoire, impliquant l'acceptation des travaux, tant des parties privatives que communes.

### b) Réception définitive :

Au cours du treizième mois suivant la réception provisoire et pour autant que la réception provisoire des parties communes ait eu lieu, l'acquéreur informe le vendeur par lettre recommandée des observations qu'il souhaite encore formuler par rapport aux travaux faisant l'objet du procès-verbal de réception provisoire et aux vices cachés éventuels étant apparus depuis.

Après réception de ces observations, le vendeur est tenu de formuler ses remarques à ce sujet et de s'arranger avec l'acquéreur à propos des modalités d'exécution des travaux encore à effectuer. Le vendeur est supposé accepter les observations de l'acquéreur, s'il néglige d'y répondre dans les trois mois, sauf s'il s'agit de nouvelles observations concernant des défauts apparents au moment de la réception provisoire et de ce fait expressément couverts par la loi.

L'acquéreur est présumé accepter l'appartement de manière définitive et sans réserve, s'il néglige de formuler ses observations dans le délai précité.

Il est procédé à la réception définitive des parties communes un an après leur réception provisoire, étant entendu que le président du conseil d'administration des copropriétaires et le syndic de l'immeuble y sont également invités, assistés par l'architecte de l'immeuble. Ils procèdent à la réception définitive en leur qualité de mandataires de tous les copropriétaires.

Chaque acquéreur donne, dès ce jour et pour autant que de besoin, mandat au président des copropriétaires et au syndic pour le représenter de manière obligatoire lors de la réception tant provisoire que définitive des parties communes de l'immeuble d'habitation.

7. La remise de traites ne vaut pas paiement et ne constitue pas novation, étant donné qu'il ne s'agit que d'un moyen de crédit.

L'acquéreur a à tout moment le droit de faire vérifier l'avancement des travaux de sa partie privative par un expert de son choix. Cet expert se met en rapport avec l'architecte de l'immeuble auprès duquel il peut obtenir tous renseignements.

L'intervention de cet expert ne peut toutefois occasionner un retard au niveau de la réception de l'appartement ou de l'avancement des travaux. L'acquéreur a toujours la possibilité de se rendre sur le chantier, moyennant rendez-vous préalable et accompagné du vendeur ou du chef de chantier. Cet accès a lieu à ses propres risques et sans recours contre le promoteur ou l'entrepreneur général en cas d'accident.

8. Les honoraires de l'architecte de l'immeuble d'habitation sont compris dans le prix de vente.

L'acquéreur supporte les honoraires des architectes auxquels il fait appel pour tous travaux de décoration ou toutes modifications aux plans originaux.

9. Le vendeur supporte les frais relatifs à la reprise de parties des murs communs mitoyens avec d'autres propriétés.

De même, seul le vendeur est en droit de recevoir le prix de reprise des murs communs séparatifs qu'il a érigé ou déjà existants, sans que les copropriétaires ne puissent y prétendre.

Les copropriétaires sont toutefois tenus de supporter les frais de protection, entretien et réparation des murs communs.

10. L'acquéreur renonce au droit de prendre possession de sa partie privative avant le paiement complet du prix de vente et les décomptes éventuels relatifs aux travaux en plus ou en moins.

Le vendeur n'est pas tenu de mettre l'appartement et/ou le garage à disposition et de remettre les clés avant que l'acquéreur n'ait payé le prix conformément à l'échéancier de paiements et que les décomptes pour travaux en plus et en moins soient réglés avec l'entrepreneur général.

Tout retard dû au non-paiement du prix est exclusivement à charge de l'acquéreur.

En l'absence de paiement par l'acquéreur, le vendeur a le droit d'exiger par lettre recommandée tant le règlement de la dette que la réception des clés dans les trente jours.

Si l'acquéreur reste en défaut, le vendeur a la possibilité de demander la rescision judiciaire de la vente, à charge de l'acquéreur.

En cas de rescision judiciaire, l'acquéreur est de plein droit redevable d'une indemnité de vingt pour cent (20%) du prix de vente total.  
Lors de la passation de l'acte authentique de rescision, le vendeur rembourse les sommes payées en exécution des conventions à l'acquéreur sous déduction des indemnités et frais de l'acte authentique étant à charge de ce dernier.

### 11. IMPOSSIBILITÉ D'EXÉCUTION

Au cas où la construction du dit immeuble ne pourrait avoir lieu en raison de circonstances imprévues ou d'une décision des autorités compétentes, les montants versés sont remboursés à l'acquéreur sans aucun prélèvement, majorés des intérêts légaux à partir du jour du paiement jusqu'à la date du remboursement, et ce sans aucune indemnité. Cet arrangement vaut clause résolutoire de la présente convention.

### 12. ENTRETIEN DES IMMEUBLES

Les copropriétaires sont tenus d'entretenir l'immeuble conformément aux directives du Manuel d'Entretien des Immeubles édité par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment.

Le vendeur est déchargé de toute responsabilité si ces directives ne sont pas suivies et causent de ce fait des dégâts aux immeubles.

En cas de contestation, le syndic de l'immeuble doit pouvoir produire la preuve de l'entretien périodique, conformément aux directives susmentionnées.

### CONDITIONS SPÉCIFIQUES

1. Outre le prix convenu dans l'acte de vente, l'acquéreur contribue :

a) si nécessaire, aux frais de chauffage de ses locaux privés avant réception. Ce chauffage vise à sécher les locaux.

Ces frais sont fixés forfaitairement à **deux euros cinquante eurocentimes (2,5 EUR)** par quote-part (un/dix millième), majorés de la T.V.A., payables lors du démarrage du préchauffage. Ce ne sont que les quotes-parts des appartements qui entrent en considération.

b) aux frais de placement et de raccordement des compteurs d'eau et d'électricité privés et de la télédistribution, majorés de la T.V.A., outre les garanties y afférentes.

2. Le vendeur impose l'uniformité au niveau du choix des rideaux apparents de l'extérieur.

*Suivent 3 signatures*

Enregistré cinq feuillets aucun renvoi  
Au premier bureau d'enregistrement à Bruxelles

Le 02-02-04

Volume 6/285 folio 97 case 06

Reçu vingt-cinq euros (25EUR)

Signé

DESCHEPPER

## ANNEXE II

### RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

#### CHAPITRE I : EXPOSÉ GÉNÉRAL

##### ARTICLE 1 : STATUTS

Conformément aux dispositions de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre relative à la copropriété, un règlement de copropriété est rédigé précisant les droits et obligations des copropriétaires relatifs aux parties privatives et communes, ainsi que la manière de gérer l'immeuble.

Ce règlement de copropriété constitue, avec l'acte de base, les statuts de la copropriété. Ces statuts peuvent être modifiés à la majorité des trois quarts des voix lorsqu'il s'agit de la jouissance, de l'usage ou de la gestion des parties communes. Toute autre modification, en ce compris la répartition des charges de la copropriété, ne peut avoir lieu qu'à la majorité des quatre cinquièmes des voix. La répartition des quotes-parts dans la copropriété ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des voix de l'ensemble des copropriétaires. Toute modification des statuts doit être fixée par acte authentique transcrit à la conservation des hypothèques, et ce sans préjudice des recours éventuels devant le juge, comme dit ci-avant et après.

##### Article 2 : OPPOSABILITÉ

Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables étant titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

##### Article 3 : SIÈGE, PATRIMOINE, RECOURS

L'« association des copropriétaires de l'immeuble à Molenbeck-Saint-Jean, avenue des Tamaris, 31 » naît dès la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins. Elle a la personnalité juridique et son siège est établi dans l'immeuble. Ce siège est établi dans l'appartement du syndic s'il habite l'immeuble ou y a son siège. Dans le cas contraire, le siège est d'office établi dans l'immeuble, sans autres précisions. Pour le surplus, il est renvoyé à l'acte de désignation du syndic affiché dans l'entrée de l'immeuble indiquant d'une part, l'adresse et le numéro de téléphone du syndic et d'autre part, l'endroit dans l'immeuble où les statuts, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble.

Sauf si le copropriétaire a personnellement pris l'initiative d'éviter le dommage, conformément aux procédures visées à l'article 34 alinéa 2 des présents statuts,

l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

## CHAPITRE II : DROITS ET OBLIGATIONS

### Article 4 : DISPOSITION CONCERNANT LES PARTIES COMMUNES

Les parties communes ne sont pas susceptibles de division. La quote-part dans les parties communes ne peut être cédée, grevée de droits réels ou saisie qu'avec la partie privative. Un seul copropriétaire ne peut jamais modifier les parties communes.

L'association des copropriétaires peut quant à elle poser des actes de disposition portant sur les immeubles communs indivis, moyennant l'approbation des quatre cinquièmes des voix. Elle peut également décider d'acquérir de nouveaux immeubles destinés à devenir communs, moyennant cette même approbation.

### Article 5 : UTILISATION DES PARTIES COMMUNES

Chaque copropriétaire peut user de la chose commune conformément à sa destination normale et dans les limites des statuts et du règlement d'ordre intérieur.

Les parties communes décrites ci-dessous sont réservées à l'usage exclusif des copropriétaires des parties privatives citées. Ils en supportent dès lors seuls les frais d'entretien tel que précisé ci-dessous sous la rubrique « répartition des charges ». Il s'agit des biens suivants :

Concernant les appartements DE/4 (hall 2), FG/4 (hall 3), HIJ/5 (hall 4), FGH/6 (hall 3), DEF/7 (hall 2), ABCD/8 (hall 1), le droit d'usage exclusif du palier d'ascenseur est réservé à l'appartement adjacent sous réserve de laisser à tout moment libre accès aux services de secours en cas de besoin, ainsi qu'aux services chargés d'entretenir l'ascenseur.

### Article 6 : DISPOSITION DES PARTIES PRIVATIVES

Chaque propriétaire a le droit de jouir et de disposer des locaux qui lui appartiennent en exclusivité, ainsi que des biens lui appartenant en pleine propriété, sans préjudice des restrictions mentionnées ci-dessous et à condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne poser aucun acte susceptible de mettre la stabilité de l'immeuble en péril.

Chaque copropriétaire peut intenter toute action judiciaire relative à son lot après en avoir informé le syndic qui en informe à son tour les autres copropriétaires.

### Article 7 : TRANSFORMATION DES PARTIES PRIVATIVES

Les copropriétaires peuvent modifier la division intérieure de leurs locaux à leur gré.

Ils sont toutefois responsables des affaissements, dégâts et désagréments qui en résultent pour les parties communes et les locaux des autres copropriétaires.

Les propriétaires ne peuvent diviser leur appartement en plusieurs appartements, sauf approbation de l'assemblée générale décidant à la majorité des trois quarts des voix.

Les propriétés privatives voisines au sein d'un même immeuble appartenant au même propriétaire peuvent être jointes en une seule propriété privative sans qu'une autorisation particulière ne soit requise.

Chaque propriétaire peut demander à l'assemblée générale l'autorisation de réaliser des ouvertures dans les murs séparatifs communs en vue de relier les parties de l'immeuble lui appartenant avec les maisons voisines, à condition de ne pas nuire à la stabilité de l'immeuble. L'assemblée générale décide à la majorité des trois quarts des voix. La même autorisation peut être accordée aux locataires si leurs propriétaires respectifs y consentent.

Les travaux de modification dont question au présent article sont toujours à charge de celui qui les fait exécuter. Ils sont en outre exécutés sous le contrôle d'un architecte dont le nom doit être communiqué au syndic avant le début des travaux et sans préjudice aux dispositions du présent article. Les honoraires de l'architecte sont à charge du propriétaire qui les demande.

#### Article 8 : STYLE ET ASPECT

Le style, l'aspect extérieur et la peinture des bâtiments ne peuvent être modifiés, même si les modifications portent sur des parties privatives, sauf accord du promoteur.

Cela concerne entre autres les portes d'entrée des locaux privés, les fenêtres, les persiennes et volets, les stores, les balustrades, les balcons, le vitrage et tout ce qui est apparent de l'extérieur, même la peinture. Le promoteur impose des prescriptions uniformes pour les objets ou travaux de finition tombant sous l'application du présent article et non encore posés ou effectués.

Les antennes paraboliques ne peuvent être fixées que sur la façade postérieure pour autant qu'elles ne gênent pas la vue des autres propriétaires.

Cette limitation ne vaut pas pour les parties privatives décrites comme espaces commerciaux dans l'acte de base. Leur aspect extérieur peut être modifié pour autant que cela ne perturbe pas la jouissance des autres propriétaires de façon manifestement exagérée et moyennant l'approbation du promoteur.

A l'issue de la réception définitive de la dernière phase du projet global du PPA numéro 9, le rôle du promoteur sera repris par les assemblées générales des copropriétaires respectives des divers immeubles constituant ensemble le projet global. Celles-ci décideront par immeuble à la majorité des trois quarts des voix.

### Article 9 : INSTALLATIONS COMMUNES

Les conduites du chauffage central et de l'approvisionnement en eau chaude situées au sein d'une partie privative mais provenant d'une installation commune ne peuvent être modifiées qu'avec l'accord des copropriétaires décidant à la majorité absolue des voix et à condition que les travaux soient exécutés par et sous la responsabilité d'un spécialiste. L'assemblée générale peut subordonner cette autorisation au respect de mesures de sécurité et d'un délai.

### Article 10 : CONDUITES PRIVÉES

Les propriétaires sont autorisés à installer, à leurs frais et risques, téléphone, fax, radio, télex, télévision et tout autre moyen de communication dans leurs parties privatives. Les fils ne peuvent en aucun cas être fixés aux façades ou dans les couloirs communs et les cages d'escalier, sauf autorisation de l'assemblée générale décidant à la majorité des trois quarts des voix.

Les propriétaires sont obligés d'utiliser les antennes ou conduites communes pour la radio ou la télévision ou les conduites spéciales pour les lignes téléphoniques qui existent et ne peuvent installer des antennes et conduites privées similaires. Les frais de réparation, amélioration et rénovation éventuelle des antennes et conduites pour la radio et la télévision sont supportés à parts égales par les propriétaires des appartements. Les propriétaires sont tenus d'utiliser les dites installations sans perturber la jouissance des copropriétaires.

Les antennes émettrices pour GSM ne sont pas autorisées.

### Article 11 : UTILISATION DES PARTIES PRIVATIVES

Aucun commerce de gros ou de détail ne peut être tenu dans l'immeuble, sauf dans les parties privatives étant destinées à cet effet dans l'acte de base. Les autres parties privatives ne peuvent être utilisées qu'à titre d'habitation, et ce par un nombre de personnes pour lequel elles sont raisonnablement prévues.

## CHAPITRE 3 : GESTION DU COMPLEXE

### Article 12 : ORGANES

L'association des copropriétaires est gérée par une assemblée générale et un syndic et, le cas échéant, par un conseil d'administration ayant pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

### Article 13 : OPPOSABILITÉ DES DECISIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

La gestion et l'administration des aspects communs de la propriété se font par l'assemblée générale des copropriétaires de l'indivision concernée ayant les pouvoirs les plus étendus et absolus à ce sujet. Elle peut déléguer l'exercice de ces pouvoirs au syndic dans les

limites de la description des fonctions de celui-ci comme dit ci-dessous ou par procuration spéciale pour un acte bien déterminé.

Chaque copropriétaire peut néanmoins demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans les trois mois suivant le moment où l'intéressé a pris connaissance de la décision. Le copropriétaire régulièrement convoqué est présumé avoir pris connaissance de la décision au moment de son adoption par l'assemblée générale.

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

Les décisions de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables. Elles sont également opposables aux titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot privatif et aux titulaires d'une autorisation d'occupation, à condition que les communications visées au chapitre relatif à l'aliénation et le bail aient été respectées.

#### Article 14 : MOMENT DE LA CONVOCATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Chaque année, l'assemblée générale est convoquée par le syndic le dernier vendredi du mois d'avril à dix-neuf heures à l'endroit indiqué dans la convocation. Cette assemblée annuelle décide en tout cas de l'approbation des comptes et de la gestion du syndic, des avances pour le fonds de roulement et des travaux à effectuer l'année suivante.

Le syndic convoque également l'assemblée générale lorsqu'une décision urgente doit être prise dans l'intérêt de la copropriété.

L'assemblée générale peut en outre être convoquée à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires possédant un cinquième au moins des quotes-parts dans les parties communes.

Enfin, chaque copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai qu'il fixe, en vue de délibérer sur la proposition du dit copropriétaire, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

#### Article 15 : MODE ET DÉLAI DE CONVOCATION, QUORUM

Les convocations ont lieu quinze jours au moins et un mois au plus à l'avance par lettre recommandée ou remise moyennant la signature datée des copropriétaires sur une liste nominative.

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

Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale se réunit après un délai de quinze jours au moins qui peut délibérer quels que soient le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

#### Article 16 : ORDRE DU JOUR

L'ordre du jour est établi par celui qui convoque l'assemblée. La convocation indique clairement tous les points de l'ordre du jour. Seuls les points mentionnés dans l'ordre du jour peuvent faire l'objet d'une délibération. D'autres points peuvent être discutés mais le vote n'est pas valable. Lorsqu'une assemblée générale est convoquée, chaque copropriétaire peut demander de mettre des points supplémentaires à l'ordre du jour en avertissant le syndic par lettre recommandée huit jours au moins avant l'assemblée. Le syndic est tenu de communiquer ces points supplémentaires aux copropriétaires dans les formes requises pour la convocation initiale cinq jours au plus tard à l'avance.

#### Article 17 : QUALITÉ DE MEMBRE ET REPRÉSENTATION

Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe aux délibérations.

Chaque copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non. Ce mandat doit être écrit.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant son droit, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

Les personnes mandatées par l'association des copropriétaires ou employées par elle ne peuvent participer personnellement ni par procuration aux délibérations et votes relatifs à la mission qui leur est confiée.

Les mineurs d'âge sont valablement représentés par un parent, représentant légal ou tuteur.

En cas de démembrement du droit de propriété portant sur un lot, tel que par exemple la division en usufruit et nue propriété ou si celui-ci fait l'objet d'une indivision ordinaire, bail emphytéotique ou droit de superficie, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés aient désigné celui qui exercera ce droit.

#### Article 18 : PRÉSIDENT ET SECRÉTAIRE

L'assemblée générale désigne un président à la majorité des voix pour un délai qu'elle fixe. Celui-ci est rééligible. Avant cette désignation, la présidence est attribuée au propriétaire du plus grand nombre de quotes-parts et, en cas d'égalité, au plus âgé. Le syndic ne peut jamais présider l'assemblée générale.

Le syndic assume la fonction de secrétaire, sauf si l'assemblée générale s'y oppose à la majorité absolue.

#### Article 19 : LISTE DES PRÉSENCES

Il est tenu une liste des présences certifiée par le président et le secrétaire.

#### Article 20 : DROIT DE VOTE

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

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

#### Article 21 : MAJORITÉS REQUISES

L'assemblée générale décide à la majorité absolue des voix, sauf lorsqu'une majorité qualifiée ou l'unanimité des voix est requise par les présents statuts, le règlement d'ordre intérieur ou les dispositions légales.

Si l'unanimité est requise, il convient non seulement de réunir le consentement de tous les membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais également celui de tous les copropriétaires, les absents, abstentionnistes et votants nul étant considérés comme opposés à la proposition. Dans tous les autres cas, les abstentions et votes nuls ne sont pas ajoutés aux votes émis.

L'assemblée générale décide à la majorité des trois quarts des voix :

- a) de toutes modifications aux statuts pour autant qu'elles ne concernent que la jouissance, l'usage ou la gestion des parties communes ;
- b) de tous travaux portant sur les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;
- c) de la création et de la composition d'un conseil de gérance ayant pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion ;
- d) du remboursement, en tout ou en partie, des montants non utilisés du fonds de réserve.

L'assemblée générale décide à la majorité des quatre cinquièmes des voix :

- a) de toutes autres modifications aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;
- b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;
- c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;
- d) de l'acquisition d'autres biens immobiliers destinés à devenir communs ;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :

- a) pour la modification de la répartition des quotes-parts de la copropriété ;
- b) pour la reconstruction totale de l'immeuble ;
- c) pour la dissolution de l'association des copropriétaires.

#### Article 22 : REGISTRE

Les décisions de l'assemblée générale sont notées dans des procès-verbaux qui sont consignés dans un registre spécial et signés par le président et le secrétaire après avoir été approuvés par l'assemblée générale à l'issue de celle-ci. Le syndic communique les décisions à tous les propriétaires et occupants de l'immeuble, même s'ils étaient présents à l'assemblée, dans les huit jours.

Le registre est conservé au siège de l'association des copropriétaires.

Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par toute personne intéressée.

#### Article 23 : DURÉE DU MANDAT DU SYNDIC

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la demande de tout copropriétaire.

En aucun cas, le mandat du syndic ne peut excéder cinq ans. Il est toutefois renouvelable. Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

#### Article 24 : PUBLICATION DE LA NOMINATION

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

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

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

#### Article 25 : MISSION DU SYNDIC

Le syndic est entre autres chargé :

- 1° de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété ;
- 2° de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre destiné à cet effet ;
- 3° d'exécuter et de faire exécuter ces décisions et les communiquer aux occupants de l'immeuble et à tous les copropriétaires même s'ils étaient présents à l'assemblée générale ;
- 4° de garantir par son intervention la tranquillité et l'ordre dans l'immeuble et faire respecter les statuts, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale ;
- 5° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire, de suggérer à l'assemblée générale les travaux d'entretien ou de réparation nécessaires ;
- 6° de gérer les fonds de l'association des copropriétaires ;
- 7° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans le cadre de la gestion des affaires communes, suivant les instructions de l'assemblée générale ; s'il agit dans les limites de sa fonction, il lie l'association et donc tous les copropriétaires par les contrats à conclure ;
- 8° d'examiner les litiges avec des tiers ou entre propriétaires relatifs à l'immeuble, de faire rapport à l'assemblée générale et, en cas d'urgence, de prendre toutes les mesures conservatoires ;
- 9° de communiquer aux personnes occupant l'immeuble mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées en vue de leur permettre de formuler, par écrit, des demandes ou observations relatives aux parties communes qui sont communiquées à l'assemblée suivant la procédure mentionnée à l'article 40 ;
- 10° de fournir les données mentionnées ci-dessous au notaire chargé de passer un acte translatif de propriété dans les quinze jours suivant la demande :
  - le coût des travaux de maintenance, entretien, réparation et réfection décidés par l'assemblée générale ou le syndic avant la date de cession mais dont le paiement ne devient exigible qu'ultérieurement ;
  - les coûts liés à l'acquisition de parties communes décidée par l'assemblée générale avant la date de cession mais dont le paiement ne devient exigible qu'ultérieurement ;
  - les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date de cession mais dont le paiement ne devient exigible qu'ultérieurement ;
  - les arriérés dus par le cédant relatifs tant aux montants périodiques qu'aux montants dus pour travaux non périodiques ;
  - un aperçu des décisions récentes de l'assemblée générale dont les effets ne sont pas ou pas encore apparents ;
  - le montant de la quote-part de l'aliénateur dans le fonds de réserve
- 11° de communiquer, à la demande du propriétaire d'un lot, les données suivantes à toute personne à qui ce dernier aurait concédé un droit réel ou personnel sur le bien, tel un bail ou une autorisation d'occupation :
  - les dispositions des statuts, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale susceptibles d'être opposés au bénéficiaire.

## Article 26 : LES COMPTES

Les comptes de la gestion menée par le syndic sont soumis à l'approbation de l'assemblée générale. Le paiement d'avances par les copropriétaires n'implique nullement l'approbation implicite des dépenses. Le syndic est tenu de communiquer ses comptes aux copropriétaires un mois avant l'assemblée générale ordinaire. Le président de l'assemblée générale ou le conseil d'administration s'il en a été nommé un doit examiner ces comptes et pièces, en faire rapport lors de l'assemblée générale et, le cas échéant, formuler des propositions.

Chaque année, le syndic adresse un décompte personnel aux copropriétaires.

## Article 27 : RESPONSABILITÉ ET REMPLACEMENT DU SYNDIC

Le syndic est seul responsable de sa gestion. Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées. Le syndic peut toutefois désigner un remplaçant temporaire s'il part en congé ou en cas d'indisponibilité temporaire pour cause de maladie. Le syndic communique son remplacement temporaire à tous les copropriétaires et occupants. Le syndic reste cependant responsable de la gestion de son remplaçant.

Le syndic est tenu d'avertir les copropriétaires, par écrit et dans les huit jours, de toute action en justice intentée contre l'association des copropriétaires ou par l'association des copropriétaires par la voix du syndic.

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic. Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire. Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

En cas d'absence ou de carence du syndic, le copropriétaire le plus diligent peut agir mais uniquement dans le cadre de la gestion d'affaires ou moyennant autorisation judiciaire comme dit à l'article 577-9, paragraphes 3 et 4 du Code Civil.

## CHAPITRE IV : CHARGES ET RECETTES COMMUNES

### Article 28 : RÉPARTITION DES CHARGES

Les charges de la copropriété, notamment les frais d'entretien, réparation et réfection des parties communes sont réparties entre les copropriétaires suivant leurs quotes-parts dans les parties communes. Le démembrement du droit de propriété portant sur un lot privatif entre plusieurs personnes par indivision, usufruit, bail emphytéotique, droit de superficie

et autres rend le montant dû pour ce lot solidairement exigible dans le chef de tous les consorts qui ne peuvent opposer la répartition des charges au syndic et à l'association.

En vue de conserver en tout temps l'aspect soigné du jardin et des voies de circulation, tous les frais d'entretien relatifs au jardin et aux voies de circulation sont à charge des copropriétaires proportionnellement à leur quote-part globale dans la copropriété, et ce bien que le jardin soit en partie réservé à l'usage exclusif des appartements du rez-de-chaussée. Le syndic de l'immeuble veille à ce que le jardin et les voies de circulation soient toujours impeccablement entretenus.

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

Chaque propriétaire supporte seul la charge de l'augmentation des dépenses ordinaires de sa consommation personnelle.

Les comparants ne participent pas aux frais des parties communes des lots privatifs non vendus, sauf pour ce qui concerne la quote-part dans les frais d'assurance et de chauffage. Cette clause ne vaut que si ces parties privatives ne sont pas louées ni occupées. L'utilisation du chauffage central commun constitue une dépense commune portant sur le chauffage et l'eau chaude qui est répartie entre les propriétaires suivant leur consommation personnelle par appartement sur base d'un relevé périodique.

#### Article 29 : MESURES DU SYNDIC

Le syndic décide seul des mesures conservatoires et actes d'administration provisoire. Sont entre autres visés toutes les mesures de nature à prévenir ou limiter un dommage imminent. Les propriétaires ne peuvent en aucun cas s'y opposer. En cas de carence du syndic, les dispositions mentionnées à l'article 27 s'appliquent.

#### Article 30 : DÉCISION DE RECONSTRUCTION ET DE RÉPARATION

L'assemblée générale décide à la majorité des quatre cinquièmes des voix au sujet de la réparation de la partie endommagée de l'immeuble en cas de destruction partielle et de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

#### Article 31 : AUTRES TRAVAUX

L'assemblée générale décide à la majorité des trois quarts des voix au sujet des autres travaux portant sur les parties communes.

Lorsque au sein de l'assemblée générale la majorité requise n'est pas atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul les travaux urgents et nécessaires portant sur les parties communes, aux frais de l'association.

Il peut également se faire autoriser par le juge à exécuter à ses frais des travaux qui lui semblent utiles même s'ils portent sur les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

### Article 32 : ACCÈS POUR L'EXÉCUTION DES TRAVAUX

Les propriétaires et occupants sont tenus de donner accès à leurs locaux pour la réparation ou le nettoyage des parties communes. Cet accès ne peut être exigé pendant les vacances scolaires officielles, sauf en cas de réparation urgente. En cas de déchirure, fissure, fuite ou autre incident concernant une installation ou l'immeuble susceptible d'occasionner des dégâts importants à l'immeuble ou aux autres propriétaires, le syndic a le droit d'accéder à un local fermé en raison de l'absence du propriétaire ou pour quelque raison que ce soit, accompagné d'un copropriétaire, en vue de prendre toutes mesures qu'ils estiment utiles tant pour accéder au local fermé que pour protéger le propriétaire absent de tout abus dont sa propriété pourrait faire l'objet.

Les copropriétaires et occupants sont tenus d'autoriser les réparations des parties communes décidées dans le respect des règles précitées, et ce sans indemnités.

Tout propriétaire ou occupant d'un appartement qui souhaite s'absenter pour une semaine ou plus est tenu de remettre une clé d'entrée de l'appartement à une personne habitant la commune et d'en avertir le syndic.

### Article 33 : IMPÔTS

Les impôts grevant la propriété sont à charge des copropriétaires proportionnellement à leur quote-part dans les parties communes, sauf si l'autorité compétente procède elle-même directement à la répartition.

### Article 34 : RESPONSABILITÉ EN CAS DE DOMMAGE

La responsabilité découlant de la propriété (articles 1384 et 1386 du Code Civil) portant sur les parties communes est répartie entre les copropriétaires suivant leur quote-part dans les parties communes, sans préjudice du recours de l'association des copropriétaires contre celui (tiers ou copropriétaire) dont la responsabilité personnelle peut être invoquée. Le copropriétaire qui est créancier de l'association est aussi tenu de supporter une part suivant sa quote-part dans les parties communes.

Dès qu'un copropriétaire intente une action devant le juge pour faire convoquer une assemblée générale ou obtenir l'autorisation d'exécuter seul des travaux portant sur les parties communes comme prévu à l'article 577-9 paragraphes 3 et 4 du Code Civil et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

### Article 35 : REMBOURSEMENT DES AVOIRS

Les sommes encaissées pour compte commun du chef des parties communes sont distribuées aux propriétaires proportionnellement à leur quote-part dans les parties communes.

### Article 36 : FONDS DE ROULEMENT ET DE RÉSERVE

Les copropriétaires versent une avance mensuelle sur le compte de la copropriété pour constituer un fonds de roulement permettant au syndic de couvrir les dépenses périodiques communes telles que la consommation d'énergie pour les parties communes, les frais d'entretien de l'ascenseur et les frais d'assurance et de gérance.

L'assemblée annuelle des actionnaires fixe le montant de cette avance pour une période de douze mois. Elle est payable avant le dixième jour de chaque mois.

A l'échéance de chaque exercice, un décompte est établi sur base des comptes et de la consommation effective de chaque copropriétaire, compte tenu des avances versées. Le décompte mentionne séparément le montant de la TVA dû.

L'assemblée générale peut également décider de constituer un fonds de réserve destiné à couvrir les dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle toiture. Ces provisions restent définitivement acquises à l'association, sauf si elle décide, à la majorité des trois quarts des voix, de procéder à un remboursement total ou partiel des montants non utilisés.

### Article 37 : ENCAISSEMENT FORCÉ

Un rappel est adressé par lettre recommandée aux copropriétaires qui négligent de payer les montants dus à l'association dans le mois. Une indemnité administrative de mille francs lui est portée en compte à ce titre. Dès ce moment, un intérêt égal augmenté de quatre pour cent commence à courir sur le montant dû.

## CHAPITRE V : ALIÉNATION, BAIL ET AUTRES

### Article 38 : INFORMATION PAR LE PROPRIÉTAIRE

Tout copropriétaire qui aliène son lot ou concède un droit réel ou personnel portant sur celui-ci, tel qu'un bail, est tenu d'informer le bénéficiaire de l'existence des statuts, du règlement d'ordre intérieur, du registre des décisions de l'assemblée générale et de l'endroit où il peut être consulté au moment de la concession du droit. Le concédant est responsable vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du bénéficiaire du dommage né du retard ou de l'absence de communication.

### Article 39 : ALIÉNATION : RÈGLEMENT DES DETTES ET AVOIRS

En cas d'aliénation, le syndic communique les données précisées dans sa description de fonction dont question ci-dessus à la demande du notaire.  
Sauf convention contraire entre les parties n'ayant de valeur qu'entre elles et non à l'égard de l'association des copropriétaires, le nouveau copropriétaire supporte le montant des dettes et charges ordinaires à communiquer dès la date de cession.

Le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas effectivement utilisé les parties communes. Le décompte est établi par le syndic. Sa quote-part dans le fonds de réserve reste toutefois acquise à l'association. Il peut cependant convenir du remboursement de sa quote-part dans le fonds de réserve avec le nouveau propriétaire.

### Article 40 : RENSEIGNEMENTS ET OPPOSABILITÉ EN CAS DE BAIL ET AUTRES

En cas de concession d'un droit réel ou personnel sur un lot, tel que le bail, voire même la simple autorisation d'occupation, le propriétaire est tenu d'en avertir le syndic par lettre recommandée dans les quinze jours pour que celui-ci puisse communiquer les dispositions des statuts, du règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale susceptibles d'être opposées au bénéficiaire concerné. Le syndic communique ce qui précède dans les huit jours. Il lui communique également toutes les décisions ultérieures de l'assemblée générale.  
Suite aux communications faites par le concédant et le syndic, les dispositions précitées deviennent opposables au bénéficiaire.

Les bénéficiaires qui ne disposent pas du droit de vote à l'assemblée générale peuvent demander au juge d'annuler ou réformer une disposition du règlement d'ordre intérieur ou décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance de leur droit, si elle leur cause un préjudice propre. L'action doit être intentée dans les trois mois suivant la communication de la décision. Le juge peut ordonner la suspension de la disposition ou décision contestée avant de dire droit.

En outre, les occupants de l'immeuble qui ne disposent pas du droit de vote à l'assemblée générale ont la possibilité de formuler des questions ou observations relatives aux parties communes par écrit en vue de chaque assemblée générale. A cet effet, le syndic les avertit de la date des assemblées générales et de l'ordre du jour, en même temps et de la même manière que les copropriétaires.  
Ils sont tenus d'adresser leurs demandes et observations au syndic huit jours au plus tard avant l'assemblée générale. Le syndic communique ces demandes et observations tel quel aux copropriétaires, dans les formes prévues pour la convocation initiale, cinq jours au plus tard à l'avance.

#### Article 41 : ACCÈS AUX PARTIES PRIVATIVES

Les occupants qui souhaitent s'absenter pour une semaine ou plus sont tenus de remettre une clé d'entrée des parties privatives à une personne habitant la commune et d'en avertir le syndic.

### CHAPITRE VI : ASSURANCES ET RECONSTRUCTION

#### Article 42 : CONCLUSION D'UNE POLICE D'ASSURANCE

L'assurance couvrant tant les parties privatives, à l'exception des biens mobiliers, que les parties communes, dépendances comprises, est conclue par l'ensemble des copropriétaires pour ce qui concerne l'assurance contre l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts des eaux et de tempêtes et les catastrophes naturelles, les dégâts causés par les véhicules et avions, par les opérations d'extinction et de sauvetage, contre le recours éventuel de l'un des copropriétaires occupant, les locataires ou voisins contre les autres copropriétaires, les occupants et leur personnel, ainsi que contre l'association, et ce à concurrence des montants à déterminer par l'assemblée générale en excluant la règle de proportionnalité auprès d'une compagnie qu'elle indique. Le syndic signe les polices au nom de l'association des copropriétaires et en paie les primes au titre de charges ordinaires de l'association. Chaque copropriétaire a le droit d'obtenir une copie de la police.

Une police commune contre les actions en responsabilité tant des copropriétaires que de tiers couvrant les copropriétaires séparément et l'association des copropriétaires relative à l'immeuble et ses dépendances dans le sens large du terme est également conclue, sur base des articles 1384 et 1386 du Code civil.

#### Article 43 : AUGMENTATION DE LA PRIME

Les augmentations de prime qui seraient personnellement dues par un copropriétaire en raison du recours exercé par l'un des copropriétaires, du personnel à son service ou, en général, pour quelque raison que ce soit sont exclusivement à charge de ce propriétaire.

#### Article 44 : AFFECTATION DU MONTANT PAYÉ

En cas de sinistre, les indemnités versées en vertu de la police sont encaissées par le syndic qui les dépose auprès d'un organisme financier aux conditions définies par l'assemblée générale sur un compte dont le syndic et le président de l'assemblée générale des copropriétaires détiennent la signature.

En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorité à la reconstruction et réparation si l'assemblée générale en décide ainsi à la majorité requise. Sans préjudice des actions exercées contre le responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus de participer aux frais

proportionnellement à leur quote-part dans la copropriété en cas de reconstruction ou de réparation.

Sous la direction du syndic, il est d'abord procédé à la reconstruction des parties communes et des parties des lots privatifs requérant un aspect uniforme ou nécessaires pour rendre l'immeuble habitable, telles que fenêtres et portes extérieures des lots privatifs. Le solde des indemnités d'assurance est versé aux copropriétaires dont le lot privatif doit être réaménagé, conformément aux estimations de réparation préalables pour que les différents lots puissent retrouver leur état initial. L'insuffisance éventuelle des montants pour la réparation de ces lots privatifs est supportée par les propriétaires concernés.

Au cas où l'immeuble ne serait pas ou pas entièrement reconstruit, les indemnités d'assurance reviennent aux propriétaires dont le lot privatif n'est pas reconstruit en vue d'indemniser tout leur préjudice, compte tenu toutefois des droits des créanciers privilégiés ou hypothécaires de ces propriétaires, comme défini à l'article 10 de la loi hypothécaire. Le solde revient à l'association des copropriétaires pour réparer la partie de l'immeuble conservée.

La destruction, même totale, de l'immeuble ou du groupe d'immeubles n'entraîne pas la dissolution de l'association. Celle-ci ne peut être dissoute qu'aux conditions définies à l'article 45.

## CHAPITRE VII : DISSOLUTION ET LIQUIDATION

### Article 45 : DISSOLUTION

L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où l'indivision cesse pour quelque cause que ce soit.

L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.

Le juge prononce la dissolution de l'association des copropriétaires à la demande de tout intéressé faisant état d'un juste motif.

### Article 46 : SUBSISTANCE

Après sa dissolution, l'association des copropriétaires est réputée subsister pour sa liquidation.

Toutes les pièces émanant d'une association des copropriétaires dissoute mentionnent qu'elle est en liquidation.

#### Article 47 : LIQUIDATEURS

Pour autant qu'il n'en soit pas disposé autrement dans les statuts ou dans une convention, l'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs.

Si l'assemblée générale ne procède pas à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.

Les articles 181 à 188 et 195 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

#### Article 48 : CLÔTURE DE LA LIQUIDATION

La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit à la conservation des hypothèques.

L'acte contient :

- 1° l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant cinq ans au moins ;
- 2° les mesures prises en vue de consigner les sommes et valeurs revenant aux créanciers ou copropriétaires et qui n'ont pu leur être remises.

Les actions contre les copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans à compter de la dite transcription.

*Suivent 3 signatures*

Enregistré quatorze feuillets aucun renvoi  
Au premier bureau d'enregistrement à Bruxelles

Le 02-02-04

Volume 6/285 folio 97 case 06

Reçu vingt-cinq euros (25EUR).

Signé

DESCHEPPER

### ANNEXE III

#### RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

Un règlement d'ordre intérieur est établi par les propriétaires. Il oblige les propriétaires et leurs ayants droit et ne peut être modifié que par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité des quatre cinquièmes des voix.

Les modifications doivent être mentionnées dans les procès-verbaux de l'assemblée générale, datées et consignées dans un livre spécial dénommé '**LIVRE DE GESTION**' tenu par le syndic et contenant dans un texte continu les statuts de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

En cas d'aliénation d'un lot, le propriétaire sortant est tenu d'attirer l'attention du nouveau bénéficiaire sur l'existence de ce livre et de l'inviter à en prendre connaissance. Le nouveau bénéficiaire est, par le simple fait d'être propriétaire, locataire ou ayant droit d'une partie quelconque de l'immeuble, subrogé dans tous les droits et obligations découlant des prescriptions contenues dans ce livre des procès-verbaux et décisions qui y sont consignées. Il est tenu de s'y conformer, lui, ainsi que ses successeurs et ayants droit.

#### **SECTION 1 - ENTRETIEN**

ARTICLE 1. Les travaux de peinture des façades, tant arrière qu'avant, en ce compris les fenêtres, balustrades, paliers, cages d'escalier et autres parties communes ont lieu sous le contrôle du syndic au moment déterminé dans le planning établi par l'assemblée générale. Les travaux dans les parties privatives dont l'entretien influe sur l'harmonie de l'immeuble sont effectués en temps opportun par chaque propriétaire, de sorte que l'immeuble conserve son aspect soigné et bien entretenu.

Pour tous travaux de peinture extérieure des portes d'entrée des lots, les propriétaires demandent préalablement l'approbation du syndic de l'immeuble.

ARTICLE 2. Le syndic est chargé de faire ramoner les cheminées une fois par an au moins aux frais de l'association.

#### **SECTION 2 - ASPECT EXTÉRIEUR**

ARTICLE 3. Les copropriétaires et occupants ne sont pas autorisés à fixer des enseignes, panneaux de publicité ou mangeoires aux fenêtres et sur les terrasses. Il est interdit de faire sécher du linge sur les terrasses.

Toutes les fenêtres doivent être pourvues de rideaux identiques.

#### **SECTION 3 - ORDRE INTÉRIEUR**

ARTICLE 4. Les parties communes, à savoir le hall d'entrée, le chemin d'accès, les escaliers et paliers doivent en tout temps être libres d'accès. Il est dès lors interdit d'y déposer, placer ou fixer quoi que ce soit.

Cette interdiction concerne en particulier les bicyclettes, voitures d'enfant, jouets et autres véhicules.

ARTICLE 5. Les tapis ne peuvent être battus et brossés qu'aux heures et endroits indiqués par l'assemblée générale décidant à la majorité des voix.  
Les toits, les parties communes restent inaccessibles, sauf en cas de réparation ou d'entretien.

ARTICLE 6. Aucun travail ménager, tel que le brossage de tapis, literie, vêtements, meubles, cirage de chaussures, etc. ... ne peut être effectué dans les couloirs et paliers communs.

ARTICLE 7. Seuls les chiens, chats et oiseaux sont tolérés dans l'immeuble. Cette autorisation sera toutefois retirée par l'assemblée générale décidant à la majorité simple des voix, si l'un de ces animaux cause un trouble dû au bruit, à l'odeur ou autre.  
Dans ce cas, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée générale donne lieu à dédommagement à charge du contrevenant, jusqu'à vingt euros par jour à dater de la notification de la décision de l'assemblée générale. Le montant de cette amende revient à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale conserve cependant la possibilité de décider à la majorité des trois quarts des voix de faire d'office enlever l'animal par la Société Protectrice des Animaux.

#### **SECTION 4 : MORALITÉ – TRANQUILLITÉ**

ARTICLE 8. A tout moment, les habitants occupent l'immeuble de manière civique et en jouissent conformément au principe du bon père de famille du Code Civil.  
Ils veillent à ce qu'eux-mêmes, les membres de leur famille, leurs locataires ou visiteurs ne perturbent la tranquillité de l'immeuble à aucun moment.

Il ne peut y avoir aucun bruit anormal. L'emploi d'instruments de musique et notamment la radio et la télévision est autorisé, à condition de ne pas perturber les occupants de l'immeuble, et ce à n'importe quel moment de la journée ou de la nuit.

Les appareils électriques utilisés dans l'immeuble et causant des perturbations doivent être pourvus d'un système éliminant ces perturbations.

Aucun moteur ne peut être installé dans un lot privatif, à l'exclusion de ceux actionnant l'ascenseur, les appareils de nettoyage, les cireuses mécaniques, les réfrigérateurs et robots ménagers.

ARTICLE 9. Les conventions de bail conclues mentionnent l'obligation des locataires d'occuper les lieux loués comme bon père de famille, de manière civique et en se conformant aux prescriptions du présent règlement dont ils reconnaissent avoir pris connaissance.

Les conventions de bail sont résiliées en cas de constatation effective d'une infraction grave.

ARTICLE 10. Chaque lot ne peut être occupé que par une seule famille, à l'exclusion des hôtes.

ARTICLE 11. Les ayants droit sont tenus de respecter strictement les prescriptions de l'acte de base et du présent règlement de copropriété.

ARTICLE 12. Les propriétaires d'un lot et leurs ayants droit supportent toutes taxes fédérales, provinciales, régionales, communales et de police, ainsi que les charges communes dès leur exigibilité.

ARTICLE 13. L'usage de l'ascenseur est réglé par le syndic qui rédige un règlement particulier à ce sujet.

## **SECTION 5 - DESTINATION DES LOTS**

ARTICLE 14. Hormis ce qui est stipulé ci-dessous, il ne peut être fait commerce dans l'immeuble.

Les lots du rez-de-chaussée peuvent être affectés à un appartement d'habitation, un bureau pour profession libérale ou un commerce de détail.

Le commerce de détail n'est autorisé que moyennant l'approbation préalable du promoteur ou, ultérieurement en l'absence de promoteur, de l'assemblée générale des copropriétaires décidant à la majorité simple des voix.

Tous les autres lots aux étages ont une destination résidentielle.

ARTICLE 15. Sauf autorisation particulière de l'assemblée générale ou les dispositions de l'acte de base concernant le toit, il est interdit de fixer de la publicité aux façades de l'immeuble. Aucune enseigne ne peut être fixée aux fenêtres et balcons, portes et murs extérieurs, dans les escaliers, le hall d'entrée et les passages.

Les affiches pour la mise en location ou vente des lots privatifs sont toutefois autorisées. Il est autorisé de fixer une plaque sur la porte d'entrée de l'appartement (ou studio) indiquant le nom de l'occupant. Il est également autorisé de fixer une plaque à l'entrée principale suivant le modèle prescrit par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires. Cette plaque indique le nom de l'occupant et le numéro du lot privatif. Chacun dispose d'une boîte aux lettres à l'entrée sur laquelle il peut indiquer son nom, ainsi que l'étage où se situe le lot privatif qu'il occupe. Ces inscriptions se font sur base d'un modèle simple adopté par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

ARTICLE 16. Aucun produit dangereux, inflammable, nuisible ou nocif ne peut être stocké dans l'immeuble.

ARTICLE 17. En cas de location, le locataire assure les meubles installés dans les locaux loués contre l'incendie, les dégâts des eaux et le recours des voisins pour tout dommage matériel causé à leurs biens. Ces assurances doivent être conclues auprès d'une compagnie d'assurance solvable.

Le locataire doit pouvoir démontrer l'existence de ces assurances et le paiement des primes annuelles, à la demande du propriétaire et/ou du syndic. Les frais de cette assurance sont exclusivement à charge du locataire.

Le locataire renonce dès à présent, tant pour son compte personnel que pour le compte de ses ayants droit, notamment ses sous-locataires et/ou occupants occasionnels, à tout recours qu'il pourrait exercer contre le propriétaire et les autres copropriétaires, notamment du chef des articles 1386 et 1721 du Code Civil, pour tout dommage causé

aux biens dans les locaux loués, que ces biens lui appartiennent personnellement et/ou à des tiers.

Le locataire doit informer sa (ses) compagnie(s) d'assurance de cette renonciation et ordonner d'en donner expressément acte au propriétaire.

## SECTION 6 - ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES

ARTICLE 18. Le nettoyage des parties communes est effectué par une ou plusieurs personnes et/ou sociétés désignées par le syndic.

## SECTION 7 - CHARGES COMMUNES

ARTICLE 19. Sauf dispositions particulières, les charges découlant des nécessités communes sont supportées par l'association des copropriétaires, au même titre que les charges d'entretien et de réparation des biens communs dont question dans les statuts de l'immeuble.

Les charges communes comprennent notamment la consommation d'électricité et d'eau des parties communes, la location du compteur d'eau commun, les frais d'acquisition, d'entretien et de réfection des meubles communs, les frais de nettoyage des parties communes, les frais d'appareils et équipements pour entretenir l'immeuble, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, les frais d'éclairage des parties communes, etc.

ARTICLE 20. La consommation individuelle d'eau chaude et froide, de gaz et d'électricité est payée par chaque propriétaire d'un lot suivant les indications des compteurs ou du syndic. Les premiers abonnements auprès de la compagnie des eaux, tant pour les parties privatives que pour les parties communes de l'immeuble, sont souscrits par le syndic.

Les avis de paiement sont adressés au syndic, sauf, le cas échéant, ceux ayant trait aux parties privatives approvisionnées via des compteurs séparés appartenant à ces services.

Les premières demandes d'abonnement sont établies par le syndic au nom des futurs propriétaires.

ARTICLE 21. L'immeuble n'est pas pourvu d'une antenne de télévision collective. La fixation d'antennes privées est interdite, sauf autorisation particulière de l'assemblée générale de l'association des copropriétaires décidant à la majorité des trois quarts des voix. Seul le raccordement à la télédistribution commune est autorisé.

La fixation d'antennes paraboliques est soumise aux dispositions de l'article 8 du règlement de copropriété.

## SECTION 8 - DISPOSITIONS COMMUNES

ARTICLE 22. Le règlement d'ordre intérieur lie tous les propriétaires présents et futurs d'un ou plusieurs lots, ainsi que tous titulaires futurs d'un droit quelconque sur l'immeuble, une partie ou un lot de celui-ci.

Ce règlement est soit entièrement transcrit dans tous les actes de cession ou de déclaration de propriété ou de jouissance, soit fait l'objet d'une mention dans ces actes

indiquant que les intéressés en ont pris entière connaissance, qu'ils l'appliqueront et qu'ils sont subrogés, par le simple fait d'être propriétaire, occupant ou titulaire d'un droit quelconque sur une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui en résultent.

Concernant la juridiction, les parties sont tenues d'élire domicile dans l'arrondissement judiciaire du bien dans chaque acte. A défaut, ce domicile est de plein droit présumé être élu dans l'immeuble même.

Le présent règlement général de copropriété ne sera pas transcrit dans son entièreté avec l'acte de base auquel il restera annexé après avoir été signé 'ne varietur' par les parties comparantes à l'acte de base et reçu ce jour par Maître Jean LAFONTAINE, notaire soussigné.

*Suivent 3 signatures*

Enregistré quatre feuillets aucun renvoi  
Au premier bureau d'enregistrement à Bruxelles  
Le 02-02-04

Volume 6/285 folio 97 case 06  
Reçu vingt-cinq euros (25EUR)

Signé  
DESCHEPPER

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING Nr 33.253

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET SCHEPENCOLLEGE

Zitting van 17 oktober 2003



Zitting - Mevrouw HILGERS, Schepen-Voorzitter; HH. DAIF, LAURENT, Mw BOUSELMAT, M. GERUS, NAVARRE, IKAZBAN, MAERIVOET, Mw PIQUARD, Schepenen; Mr DE WINNE, gemeentesecretaris.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN,

op de aanvraag ingediend door POINT BREAK nv - Cederdreef 9 - 9230 Wetteren

betreffende tot een goed gelegen hoek Tamariskenlaan 31 en Landmeterstraat 41-43

betreffende tot de stedenbouwkundige vergunning 33.154 afgeleverd op 27/06/2003 te wijzigen door de 2<sup>de</sup> verdieping af te schaffen

overwegende dat het ontvangstbewijs van die aanvraag de datum draagt van 14.8.2003;

op de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw;

op artikel 123, 7<sup>o</sup> van de nieuwe gemeentewet;

op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 juli 1996 betreffende de verzending van documenten met het oog op de behandeling van de aanvragen om stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsvergunning, de aanvragen om stedenbouwkundig attest en stedenbouwkundig attest met het oog op verkaveling;

op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 23 november 1993 betreffende de uitvoerbare onderzoeken en de speciale regelen van openbaarmaking inzake stedenbouw en leefmilieu vastgesteld bij besluit van de Regering van 10 juli 1997;

op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de adviescommissies;

overwegende dat er voor het gebied waarin het goed gelegen is een ander vigerend bijzonder bestemmingsplan bestaat dan een bijzonder bestemmingsplan dat goedgekeurd is op grond van artikel 17 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en de stedenbouw;

overwegende dat er voor het gebied waarin het goed gelegen is een niet-vervallen verkavelingsvergunning bestaat;

op de beslissing van de gemachtigde ambtenaar van — tot verlening, op het met redenen omklede advies van het College van — van een afwijking <sup>(4)</sup> van het bijzonder bestemmingsplan; <sup>(4)</sup> van de verkavelingsvergunning; <sup>(4)</sup> van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening;

overwegende dat de aangevraagde handelingen of werken van gering belang zijn en het voorafgaand advies van de gemachtigde ambtenaar niet vergen krachtens de bepalingen van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve genomen in uitvoering van artikel 84, § 2 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw;

overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van — tot hetgeen geen bezwaarschrift is ingediend; dat het College daareover heeft beraadslaagd en beslist;

29

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING Nr 33.253

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET SCHEPENCOLLEGE

Zitting van 17 oktober 2003



Aanwezig : Mevrouw HILGERS, Schepen-Voorzitter, HH. DAÏF, LAURENT, Mw BOUSELMAT,  
HH. MAGERUS, NAVARRE, IKAZBAN, MAERIVOET, Mw PIQUARD, Schepenen; Mr DE WINNE,  
Gemeentesecretaris.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN,

Gelet op de aanvraag ingediend door POINT BREAK nv - Cederdreef 9 - 9230 Wetteren  
met betrekking tot een goed gelegen hoek Tamariskenlaan 31 en Landmeterstraat 41-43

strekkende tot de stedenbouwkundige vergunning 33.154 afgeleverd op 27/06/2003 te wijzigen door de 2<sup>de</sup>  
ondergrondse verdieping af te schaffen

Overwegende dat het ontvangstbewijs van die aanvraag de datum draagt van 14.8.2003;

Gelet op de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw;

Gelet op artikel 123, 7<sup>o</sup> van de nieuwe gemeentewet;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 juli 1996 betreffende de verzending van  
de documenten met het oog op de behandeling van de aanvragen om stedenbouwkundige vergunning en  
verkavelingsvergunning, de aanvragen om stedenbouwkundig attest en stedenbouwkundig attest met het oog  
op verkaveling;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 23 november 1993 betreffende de  
openbare onderzoeken en de speciale regelen van openbaarmaking inzake stedenbouw en leefmilieu  
gewijzigd bij besluit van de Regering van 10 juli 1997;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de  
overlegcommissies;

<sup>(1)</sup> Overwegende dat er voor het gebied waarin het goed gelegen is een ander vigerend bijzonder  
bestemmingsplan bestaat dan een bijzonder bestemmingsplan dat goedgekeurd is op grond van artikel 17 van  
de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en de stedenbouw;

<sup>(2)</sup> ~~Overwegende dat er voor het gebied waarin het goed gelegen is een niet-vervallen verkavelingsvergunning  
bestaat;~~

<sup>(3)</sup> ~~Gelet op de beslissing van de gemachtigde ambtenaar van — tot verlening, op het met redenen omklede  
voorstel van het College van — van een afwijking <sup>(4)</sup> van het bijzonder bestemmingsplan; <sup>(4)</sup> van de  
verkavelingsvergunning; <sup>(4)</sup> van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening;~~

<sup>(4)</sup> ~~Overwegende dat de aangevraagde handelingen of werken van gering belang zijn en het voorafgaand  
advies van de gemachtigde ambtenaar niet vergen krachtens de bepalingen van het besluit van de Brusselse  
Hoofdstedelijke Executieve genomen in uitvoering van artikel 84, § 2 van de ordonnantie van 29 augustus  
1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw;~~

<sup>(5)</sup> ~~Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking van — tot  
en dat geen bezwaarschrift is ingediend; dat het College daarover heeft beraadslaagd en beslist;~~

- (1) Gelet op het advies van de overlegcommissie van  
 (1) Gelet op de gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen;  
 (1) Gelet op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen;

**BESLUIT :**

**Art. 1.-** De vergunning wordt afgegeven aan POINT BREAK nv om volgende redenen (2) :

Overwegende dat het goed zich bevindt in een typisch woongebied en sport- en ontspanningsgebied op het GBP, goedgekeurd bij besluit van de Regering van 03 mei 2001 en binnen de grenzen van het BBP nr. 9, goedgekeurd op 23.07.1992;  
 Gelet op het erratum van 03.05.2001 (S.B. 27.09.2002) betreffende het besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest dat het Gewestelijk Ontwikkelingsplan goedgekeurde en dat voorziet in de vervanging van de sport- en ontspanningszone door een typisch woongebied;  
 Overwegende dat er een stedenbouwkundig attest bestaat, afgeleverd op 23.10.2001 betreffende dit terrein (waaronder een effectenverslag dat geen enkele opmerking opriep - van 6 tot 20.06.2001);  
 Overwegende dat het ontwerp erin bestaat de Stedenbouwkundige vergunning 33.154 afgeleverd op 27/06/2003 te wijzigen door de 2<sup>de</sup> ondergrondse verdieping af te schaffen;  
 Overwegende dat het afschaffen van deze ondergrondse verdieping het aantal parkeerplaatsen vermindert van 60 naar 49 parkeerplaatsen voor 59 woongelegenheden;  
 Overwegende dat tijdens de opbouw van de tweede fase de aanvrager zal moeten rekening houden met 10 supplementaire parkeerplaatsen in verhouding tot het aantal woongelegenheden;  
 Overwegende dat het project een verbinding voorziet ter hoogte van de ondergrondse verdieping van de 2<sup>de</sup> fase;  
 Overwegende dat de aanvraag identiek is aan het stedenbouwkundige attest afgeleverd op 26.10.2001 en conform aan de voorschriften van het BBP nr. 9;

**Art. 2.-** De vergunninghouder moet :

- 1° (1) volgende voorwaarden, opgelegd door het College van Burgemeester en Schepenen, naleven:
- 2° (3)
- 3° de bijzondere aanwijzingen vermeld in bijlage 1 van dit besluit in acht nemen.
- 4° (4) de voorwaarden gesteld in het hierbijgevoegd advies d.d. 22.9.2003 van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp - ref. A.1999.0608/8/APM/dm - naleven

**Art. 3.-** (Slechts te gebruiken in de bij artikel 88 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 bepaalde gevallen)  
 (2) De vergunde werken en handelingen mogen niet langer in stand gehouden worden dan tot

Art. 4.- Dit besluit wordt gelijktijdig betekend aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van zijn schorsingsrecht.

Art. 5.- De vergunninghouder geeft het College van Burgemeester en Schepenen alsmede de gemachtigde ambtenaar bij aangetekende brief kennis van het begin der vergunde werken of handelingen en dit ten minste acht dagen vóór ze aangevat worden.

Art. 6.- Deze vergunning brengt geen vrijstelling mede van de verplichting tot het aanvragen van vergunningen die door andere wettelijke of verordenende bepalingen zijn voorgeschreven.

VANWEGE HET COLLEGE,

de Schepen-Voorzitter,

Myriam HILGERS

In opdracht,  
de Gemeentesecretaris,

Jacques DE WINNE

Betekening aan de gemachtigde ambtenaar van het Bestuur voor Ruimtelijke Ordening en Huisvesting van het Ministerie van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest.

Op

VANWEGE HET COLLEGE,

de Schepen-Voorzitter,

Myriam HILGERS

In opdracht,  
de Gemeentesecretaris,

Jacques DE WINNE



- (1) Doorhalen wat niet van toepassing is
- (2) Naast de redenen in verband met de goede aanleg viseert het College van Burgemeester en Schepenen in voorkomend geval de conformiteit van het ontwerp met de vigerende plannen of ontwerp-plannen en verduidelijkt zijn beslissing ten opzichte van de eventuele opmerkingen en bezwaren
- (3) Zo nodig de voorschriften van de gewestelijke en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen toevoegen, voor zover zij de voorschriften van het bijzonder bestemmingsplan of van de verkavelingsvergunning aanvullen
- (4) Zo nodig de voorschriften van de Brandweerdienst toevoegen

## Bijlage 1 bij de stedenbouwkundige vergunning

4

Bijzondere aanwijzingen die voor de uitvoering van de vergunning in acht te nemen zijn

Wettelijke en reglementaire bepalingen

### Schorsing en vernietiging

#### Artikel 125 van de ordonnantie van 29 augustus 1991.

§ 1. In het in artikel 118 bedoelde geval wordt een afschrift van de vergunning samen met het dossier gezonden aan de gemachtigde ambtenaar, die nagaat of de vergunning overeenstemt met het bijzonder bestemmingsplan of met de verkavelingsvergunning.

De Regering bepaalt welke documenten het college van burgemeester en schepenen voegt bij het afschrift van de beslissing waarbij de vergunning, waarvan zij kennis geeft aan de gemachtigde ambtenaar, afgegeven wordt.

Bovendien gaat de gemachtigde ambtenaar na of de vergunning met de vigerende reglementering overeenstemt.

In geval van niet-overeenstemming schorst de gemachtigde ambtenaar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen en stelt dit laatste alsook de aanvrager en het Stedenbouwkundig College daarvan in kennis binnen twintig dagen na ontvangst van de vergunning.

§ 2. De gemachtigde ambtenaar schorst de vergunning die, hoewel steunende op een bijzonder bestemmingsplan of op een niet vervallen verkavelingsvergunning, onverenigbaar is met de voorschriften van een ontwerp gewestelijk bestemmingsplan dat in werking is getreden.

De gemachtigde ambtenaar kan eveneens de vergunning schorsen wanneer hij meent dat de overeenkomstig de vergunning of het bijgevoegde dossier geplande werken een goede plaatselijke aanleg in gevaar kunnen brengen, zodra de Regering heeft besloten tot wijziging van het bijzonder bestemmingsplan of het opmaken van een bijzonder bestemmingsplan strekkende tot de wijziging of de vernietiging van de verkavelingsvergunning.

#### Artikel 126 van de ordonnantie van 29 augustus 1991.

Binnen zestig dagen na de kennisgeving van de schorsing bedoeld in artikelen 124 en 125 vernietigt de Regering op advies van het Stedenbouwkundig College indien nodig de vergunning en geeft van haar beslissing gelijktijdig kennis aan het college van burgemeester en schepenen en aan de aanvrager.

Het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde en de vergunninghouder of zijn raadsman worden, op hun verzoek, door het Stedenbouwkundig College gehoord. Wanneer een partij vraagt om te worden gehoord, worden ook de andere partij en de gemachtigde ambtenaar opgeroepen. In dit geval wordt de termijn met vijftien dagen verlengd.

Bij ontstentenis van kennisgeving van de vernietiging binnen voornoemde termijnen wordt de schorsing opgeheven.

### Verval en verlenging

#### Artikel 87 van de ordonnantie van 29 augustus 1991.

§ 1 De vergunning vervalt indien de vergunninghouder binnen twee jaar na afgifte niet duidelijk met de verwezenlijking van de vergunning van start is gegaan of wanneer hij in de bij artikel 84, § 1, 1, 20 en 40 bepaalde gevallen niet met de ruwbouw is begonnen of indien hij in voorkomend geval de bij toepassing van artikel 86 opgelegde lasten niet heeft uitgevoerd.

Het verval van de vergunning geschiedt van rechtswege.

Op verzoek van de vergunninghouder kan de vergunning echter met een jaar worden verlengd. De verlenging moet, op straffe van verval, worden aangevraagd ten minste twee maanden voor het verstrijken van de in het 1ste lid bedoelde termijn van twee jaar.

De verlenging wordt door het college van burgemeester en schepenen verleend indien dit laatste de vergunning heeft verleend.

In de overige gevallen, met inbegrip van het in artikel 151 bedoelde geval, wordt de verlenging door de gemachtigde ambtenaar verleend.

Bij ontstentenis van de beslissing van de in het vierde en in het vijfde lid bedoelde overheid na het verstrijken van de termijn van twee jaar, wordt de verlenging geacht te zijn toegekend.

De beslissing tot weigering van de verlenging van de vergunning kan geen voorwerp zijn van de in artikelen 129, 133, 144 en 148 bedoelde beroepen.

Bij onderbreking van de werken gedurende meer dan een jaar, vervalt de vergunning eveneens.

§ 2. In het geval van een gemengd project, in de zin van artikel 108, § 2, wordt de stedenbouwkundige vergunning geschorst zolang er geen definitieve milieuvergunning werd verkregen.

De definitieve weigeringsbeslissing over de aanvraag om milieuvergunning houdt van rechtswege de nietigheid van de stedenbouwkundige vergunning in

Voor de toepassing van deze ordonnantie is een beslissing slechts definitief wanneer alle, openstaande administratieve beroepen tegen deze beslissing door deze ordonnantie betreffende de milieuvergunning uitgeput zijn of de termijnen om deze in te stellen verstreken zijn

Het in de eerste paragraaf bedoelde verval begint maar te lopen zodra de houder van de stedenbouwkundige vergunning de milieuvergunning gekregen heeft.

**Artikel 3 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 3 Juli 1992 betreffende het verval en de verlenging van de stedenbouwkundige vergunningen.**

Het verzoek om verlenging wordt bij een ter post aangetekende brief gericht aan het college van burgemeester en schepenen dat de vergunning heeft afgegeven of aan de gemachtigde ambtenaar wanneer de vergunning door een andere overheid dan het college van burgemeester en schepenen is afgegeven.

**Uitvoering van de vergunning**

**Artikel 120 van de ordonnantie van 29 augustus 1991.**

Van de in toepassing van artikelen 116 en 118 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt indien de gemachtigde ambtenaar binnen twintig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, geen met redenen omklede beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht.

De in het eerste lid bedoelde termijn begint te lopen op de dag waarop de schorsing bedoeld in artikel 87, § 2, opgeheven wordt.

De tekst van het eerste lid wordt in de vergunning opgenomen.

**Openbaarmaking**

**Artikel 121 van de ordonnantie van 29 augustus 1991.**

Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het werken betreft, voor de aanvang van de werken en tijdens de hele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, vanaf de voorbereidingen voor de handeling of handelingen en tijdens de hele uitvoering ervan.

Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijbehorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in artikel 183 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar de werken worden uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht.

**Beroep bij het Stedenbouwkundig College**

**Artikel 129 van de ordonnantie van 29 augustus 1991.**

De aanvrager kan binnen dertig dagen na de ontvangst van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen of van de weigeringsbeslissing van de gemachtigde ambtenaar bedoeld in artikel 128, tegen die beslissing in beroep gaan bij het Stedenbouwkundig College.

Bij ontstentenis van een beslissing kan hij eveneens in beroep gaan binnen dertig dagen na het verstrijken van de in artikel 128 bedoelde termijn.

6  
Binnen vijf dagen na ontvangst zendt het Stedenbouwkundig College een afschrift van de beroepsakte aan de gemeente en aan de gemachtigde ambtenaar.

De gemeente zendt het Stedenbouwkundig College een afschrift van het dossier binnen tien dagen na de ontvangst van het afschrift van het beroep.

**Artikel 130 van de ordonnantie van 29 augustus 1991.**

De aanvrager of zijn raadsman, het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde, alsook de gemachtigde ambtenaar worden op hun verzoek door het Stedenbouwkundig College gehoord. Wanneer een partij vraagt om te worden gehoord, worden ook de andere partijen opgeroepen.

**Artikel 131 van de ordonnantie van 29 augustus 1991.**

Van de beslissing van het Stedenbouwkundig College wordt aan de aanvrager, aan het college van burgemeester en schepenen en aan de gemachtigde ambtenaar kennis gegeven binnen zestig dagen na de datum van afgifte bij de post van de aangetekende zending die het beroep bevat. Ingeval de partijen worden gehoord, wordt de termijn met vijftien dagen verlengd.

Indien de behandeling van het dossier vereist dat de aanvraag aan de speciale regelen van openbaarmaking en/of aan het advies van de overlegcommissie wordt onderworpen, wordt de in het eerste lid voorziene termijn met dertig dagen verlengd.

**Artikel 132 van de ordonnantie van 29 augustus 1991.**

Het Stedenbouwkundig College kan de vergunning afgeven, de afgifte ervan afhankelijk stellen van voorwaarden om een goede plaatselijke aanleg te waarborgen of de vergunning weigeren.

De afwijkingen kunnen slechts overeenkomstig artikel 118, § 2 worden toegestaan.

De beslissingen van het Stedenbouwkundig College worden met redenen omkleed.



Accumens enifes a  
 E & L Projects  
 le 07/10/2003

Brusselse Hoofdstedelijke Dienst  
 Voor Brandweer en Dringende Medische Hulp



┌ CORBIAU ┐  
 Sterrewachtlaan, 78  
 L 1180 BRUSSEL └

Brussel, 22/09/2003

Uw kenmerk. : Uw aanvraag van 19.08.2003  
 Ons kenmerk. : A.1999.0608/8/APM/dm  
 Te herinneren a.u.b.  
 Contactpersoon : F. VANDENBERGHE

Adres: Tamariskenlaan  
 1080 St-Jans-Molenbeek

Mevrouw, Mijnheer,

Betreft : Aanvraag stedenbouwkundige vergunning

Samenstelling van het dossier

Bouwheer: N.V. Point Break  
 Cederdreef, 9  
 9230 Wetteren ☎ : 09/369.19.74

Architect: Architecture+Corbiau b.v.b.a. Sterrenwachtdaan, 78 te 1180 Brussel  
 E. & L. Projects b.v.b.a. Kennedypark 16b te 8500 Kortrijk

Bijlage: 10 plannen (dossier 02-06610 n°01/10 ->10/10) afgestempeld en geparafeerd door de dienst dd 03/07/2003.

Antecedenten: Ons advies van 28/08/2003 réf. CL1999.0608/7/APM

Beschrijving: Bouwen van een appartementsgebouw van 7 verdiepingen en 1 garageniveau (49 voertuigen) bediend door 4 trappen en 4 liften. Gekadastreerd 4° afdeling - sectie C - nr 202/r.

Algemene reglementering

Het gebouw waarvan de conventionele hoogte gelegen is tussen 10 m en 25 m moet beantwoorden aan de technische specificaties opgenomen in de bijlagen 1, 3 en 5 van het Koninklijk Besluit van 19 december 1997 en aan het Koninklijk Besluit van 4 april 2003 tot wijziging van het Koninklijk Besluit van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe Helibavenlaan, 11-15 1000 Brussel

85

Advies van de brandweer

De trappen dienen de volgende kenmerken te hebben :

- A. evenals de overlopen hebben zij een stabiliteit bij brand van 1 h of zijn op dezelfde manier geconcipieerd als een betonplaat met Rf 1h ;
  - B. zij zijn voorzien van massieve stootborden ;
  - C. zij zijn aan beide zijden, ook langsheen de overlopen, uitgerust met een leuning ; voor de trappen met een nuttige breedte, kleiner dan 1,20m, is één leuning voldoende, voor zover er geen gevaar is voor het vallen ;
  - D. de aantrede van de treden is in elk punt ten minste 0,20m ;
  - E. de optrede van de treden mag niet meer dan 18 cm bedragen ;
  - F. hun helling mar niet meer dan 75 % bedragen (maximale hellingshoek 37°) ;
  - G. zij zijn van het rechte type. Maar "wenteltrappen" worden toegestaan zo ze verdreven treden hebben en zo hun treden, naast de hier voormelde vereisten, met uitzondering van voornoemd punt 4, ten minste 24 cm aantrede hebben op de looplijn.
- De looplijn is vastgelegd op 40 cm van de binnenzijde van de trap

De elektrische lift evenals de schacht en de machinekamer moeten ingericht worden volgens de norm EN 81-1 en § 6.1.1 van bijlage 3 van het koninklijk besluit van 19 december 1997.

De appartementen moeten van elkaar gescheiden zijn en van de andere gedeelten van het gebouw door wanden die een Rf 1h (NBN 713.020) hebben.

De wanden van de technische kokers moeten een Rf 1h (NBN - 713.020) hebben en hun valluiken en toegangsdeurtjes een Rf 1/2h (NBN 713.020).

De rookkoepel voorzien bovenaan het trappenhuis moet voorzien zijn van een openings- en sluitingsmechanisme, met handbediening goed zichtbaar geplaatst op het evacuatie-niveau.

De axiaal gevoede muurhaspels aangeduid op de plannen moeten conform de voorschriften van de norm NBN EN671-1 deel 1 slanghaspels met vormvaste slang zijn. Hun aantal voldoet aan de volgende voorwaarde: de af te leggen weg, vanaf enigerlei punt van het gebouw tot het dichtsbijgelegen toestel, bedraagt niet meer dan:

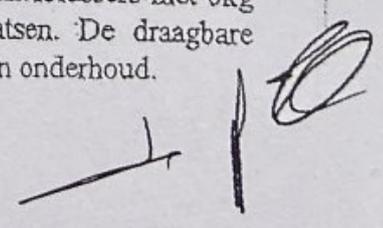
- 20 m wanneer de haspel van het type DMH 20/19 is;
- 30 m wanneer de haspel van het type DMH 30/25 is.

De garage moet ook uitgerust zijn met axiaal gevoede muurhaspels.

Ze moeten in goede staat van werking gehouden worden door een nazicht en onderhoud alle drie jaar.

De draagbare snelblussers aangeduid op de plannen bij de muurhaspels moeten van de type van 6 kg poeder ABC (label Benor) zijn.

In de garage, de brandbestrijdingsmiddelen moeten ook bestaan uit draagbare snelblussers met 6kg poeder AB die het label BENOR dragen; één toestel per 10 parkeerplaatsen. De draagbare snelblussers moeten in goede staat gehouden worden door een jaarlijks nazicht en onderhoud.

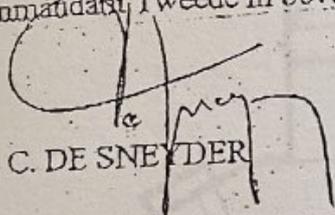


De snelblussers moeten in goede staat gehouden worden door een jaarlijks nazicht en onderhoud.

- 7. Voor alle bouwlagen wordt het volgnummer duidelijk aangebracht op de overlopen en in de vluchtruimten bij trappenhuisen en liften.
- 8. In de garage, dient er op een oordeelkundig gekozen plaats en in elk geval op het laagste niveau van de verdieping een mechanisch verluchtstelsel aangebracht, dat de gassen en rook opzuigt en naar buiten drijft.
- 9. De uitgangen en nooduitgangen moeten aangeduid worden overeenkomstig de voorschriften van het koninklijk besluit van 17 juni '97 betreffende de veiligheids- en gezondheids- signalering op het werk. Deze aanduidingen moeten zichtbaar zijn vanuit elk punt van de garage (vloer of juist erboven inbegrepen) en verlicht worden zowel door de gewone verlichting als de veiligheidsverlichting.
- 10. In de garage, dient er op een oordeelkundig gekozen plaats en in elk geval op het laagste niveau van de verdieping een mechanisch verluchtstelsel aangebracht, dat de gassen en rook opzuigt en naar buiten drijft.
- 11. Voor de niet in dit verslag vermelde voorschriften wordt er verwezen naar de normen en reglementen die van toepassing zijn voor dit type van gebouw opgesomd in het begin van het verslag.

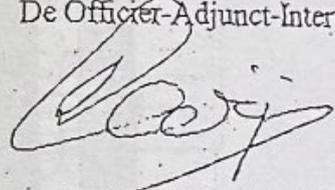
Hoogachtend,

Voor de Officier-Dienstchef,  
Commandant Tweede in bevel,



Ing. C. DE SNEYDER

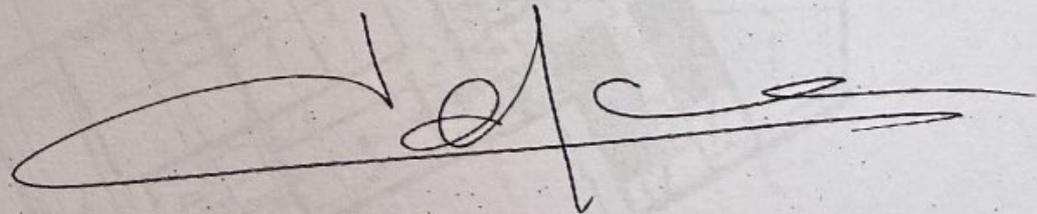
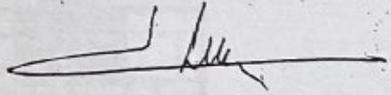
10. De Officier-Adjunct-Interventiechef,

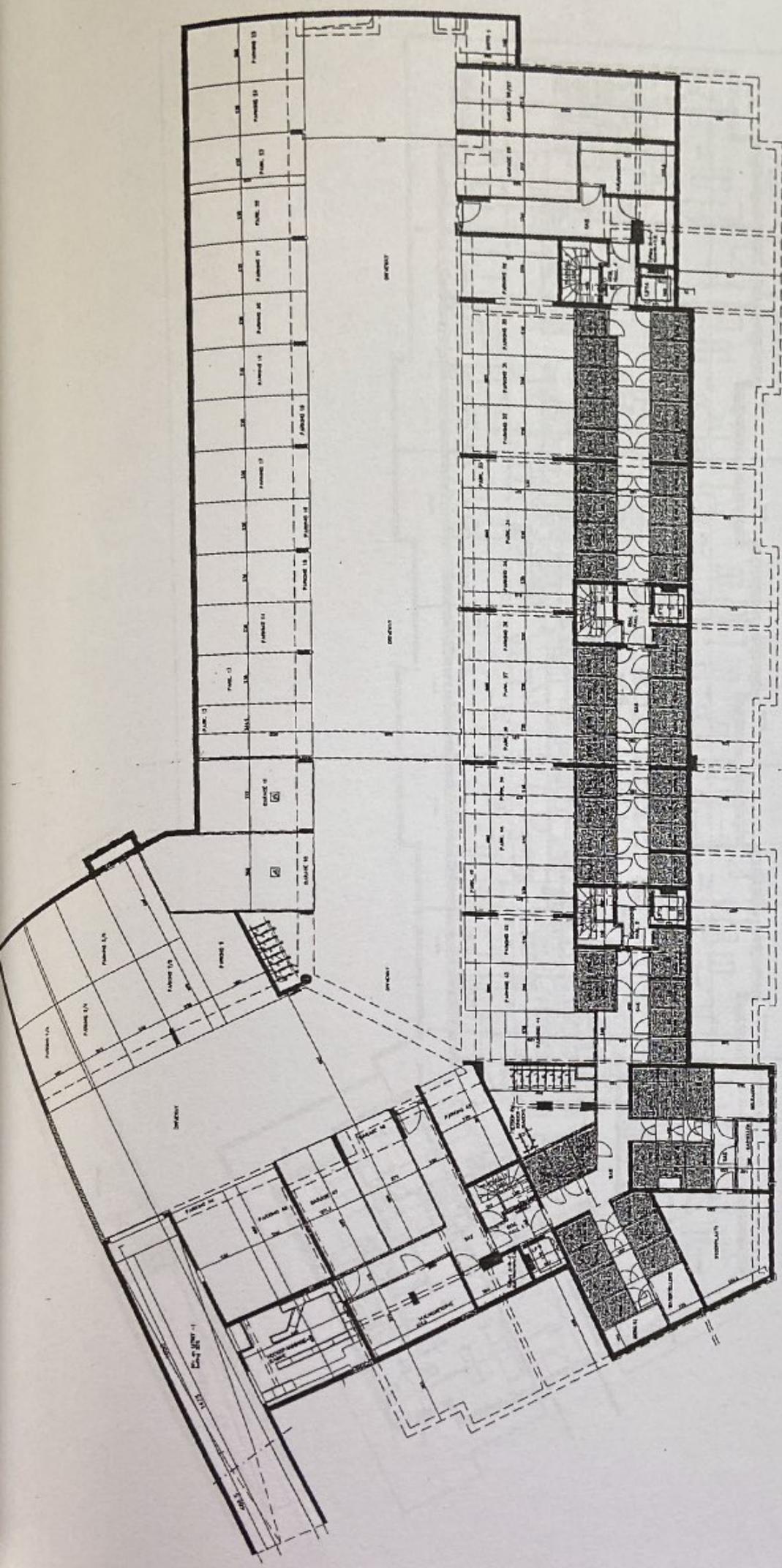


Ing F. VANDENBERGHE

Ing. I. DEVIJVER  
Officier directeur der Interventies

Alle briefwisseling moet naar de Officier-Dienstchef gestuurd worden.





Point Break

DOSSIER: 02-06610

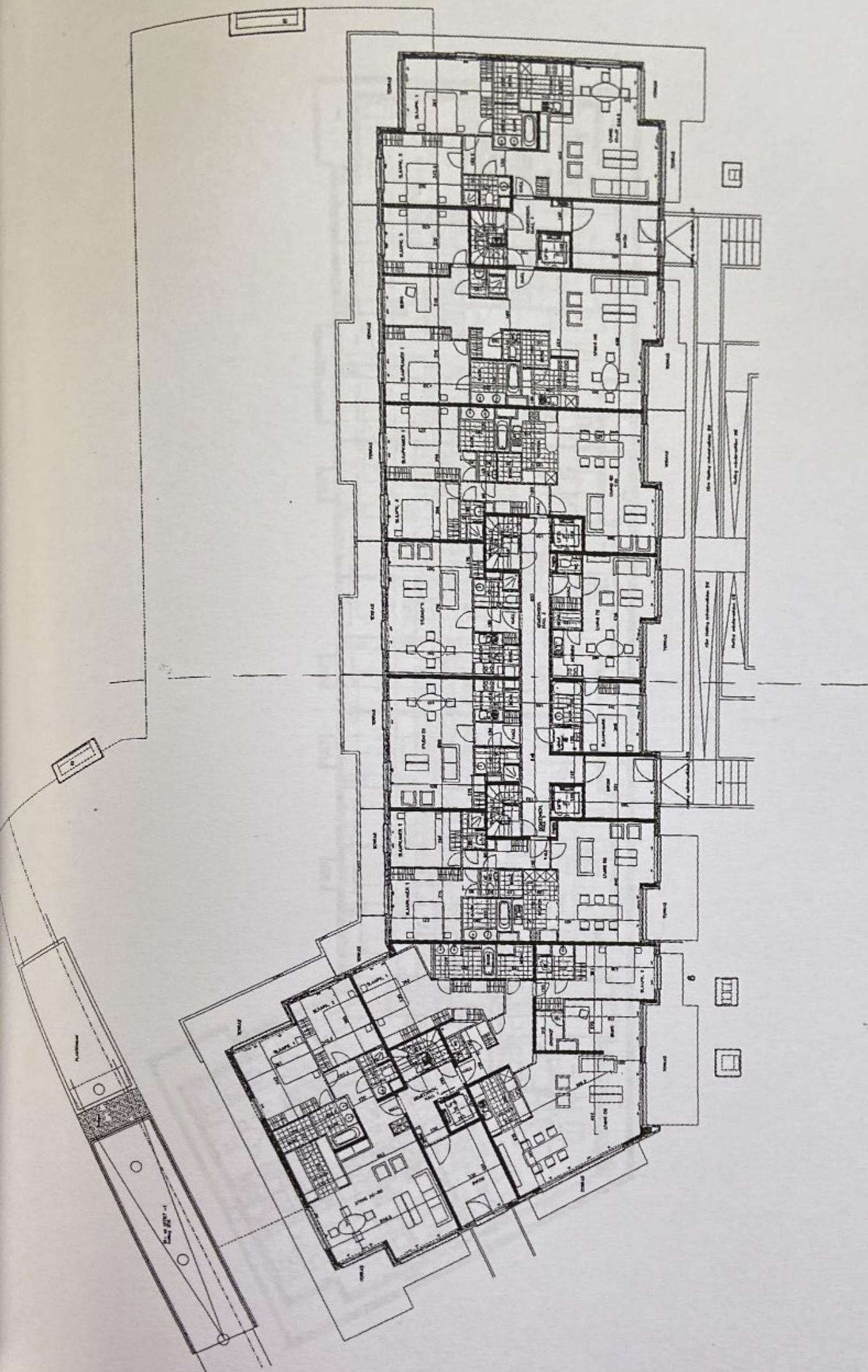
SEDGEWICK HOUSE - 1080 BRUSSEL - KELDER

20.01.2004 - SCHAAL: 1/200



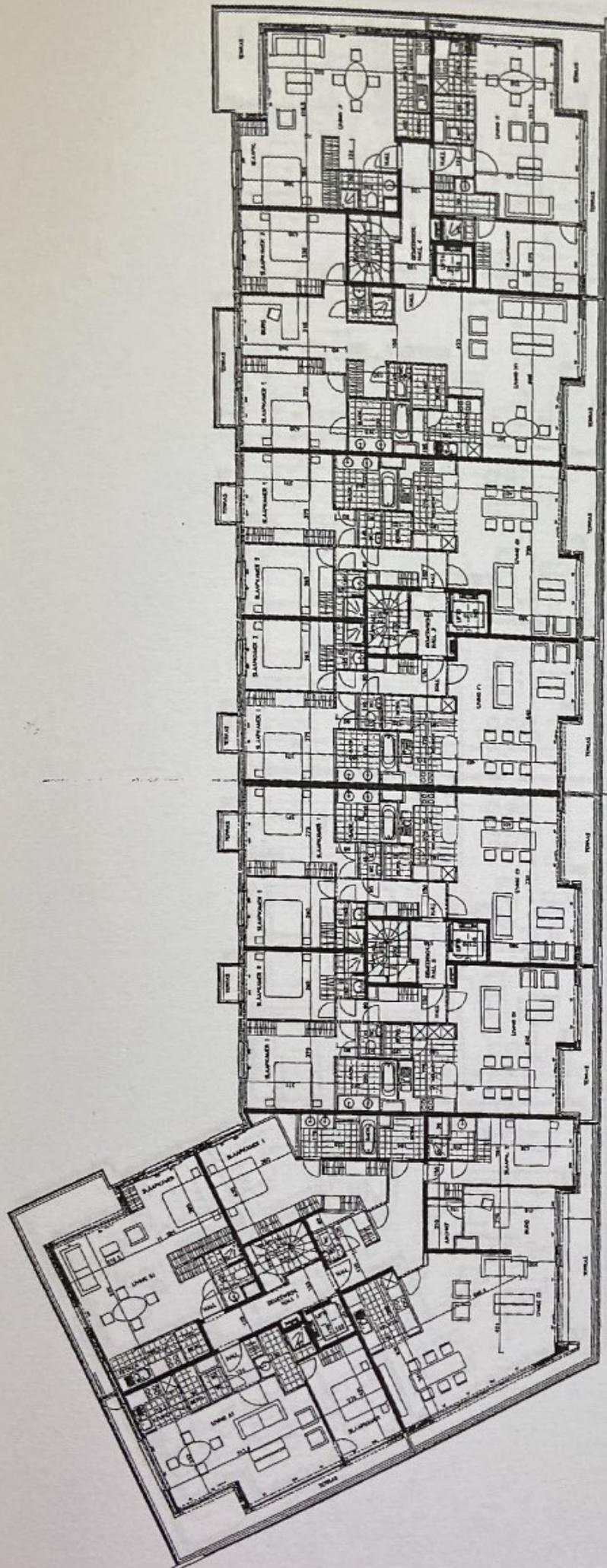
Point Break

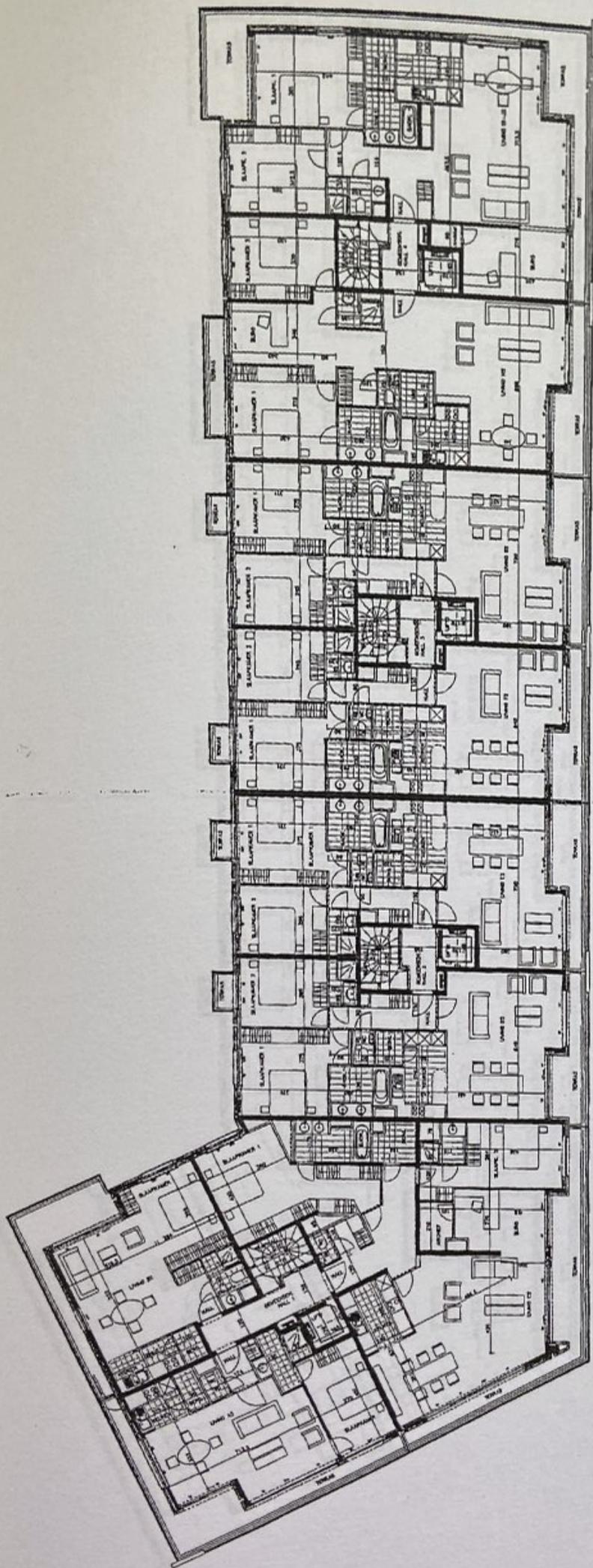
DOSSIER: 02-06610



SEDGWICK HOUSE - 1080 BRUSSEL - NIVO 0

19.01.2004 - SCHAAL: 1/200



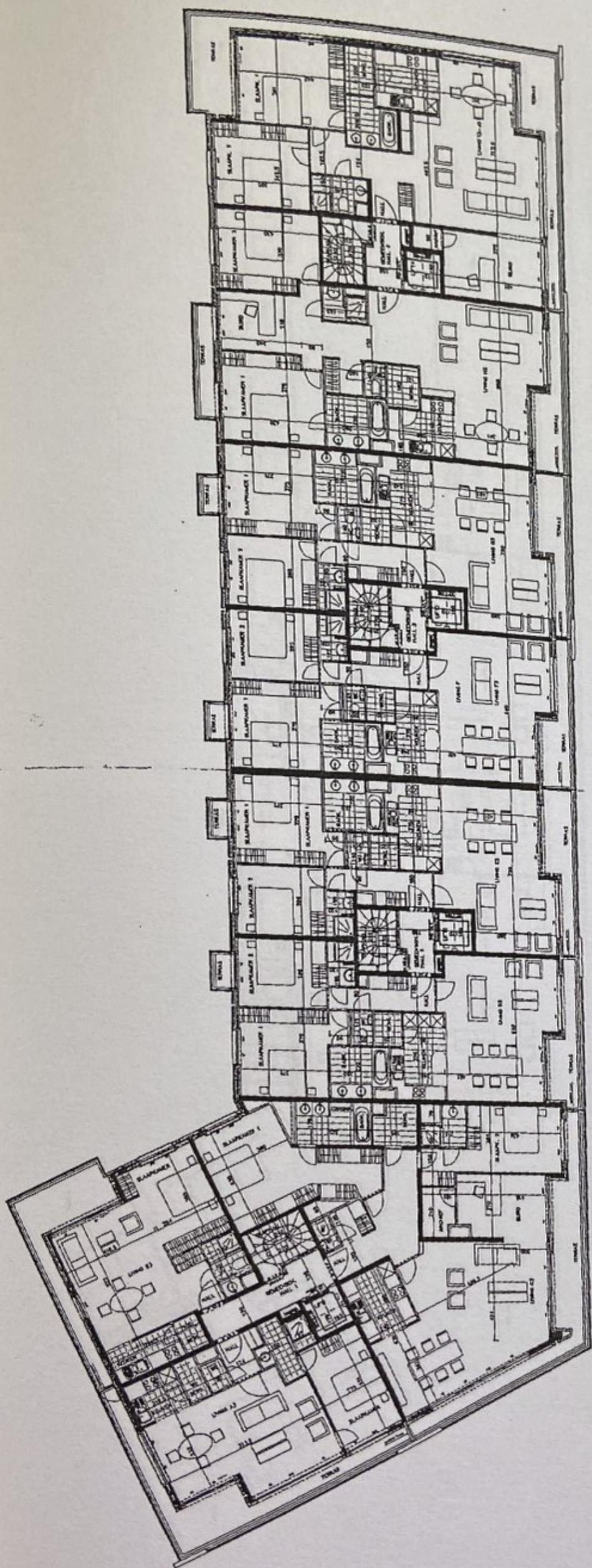


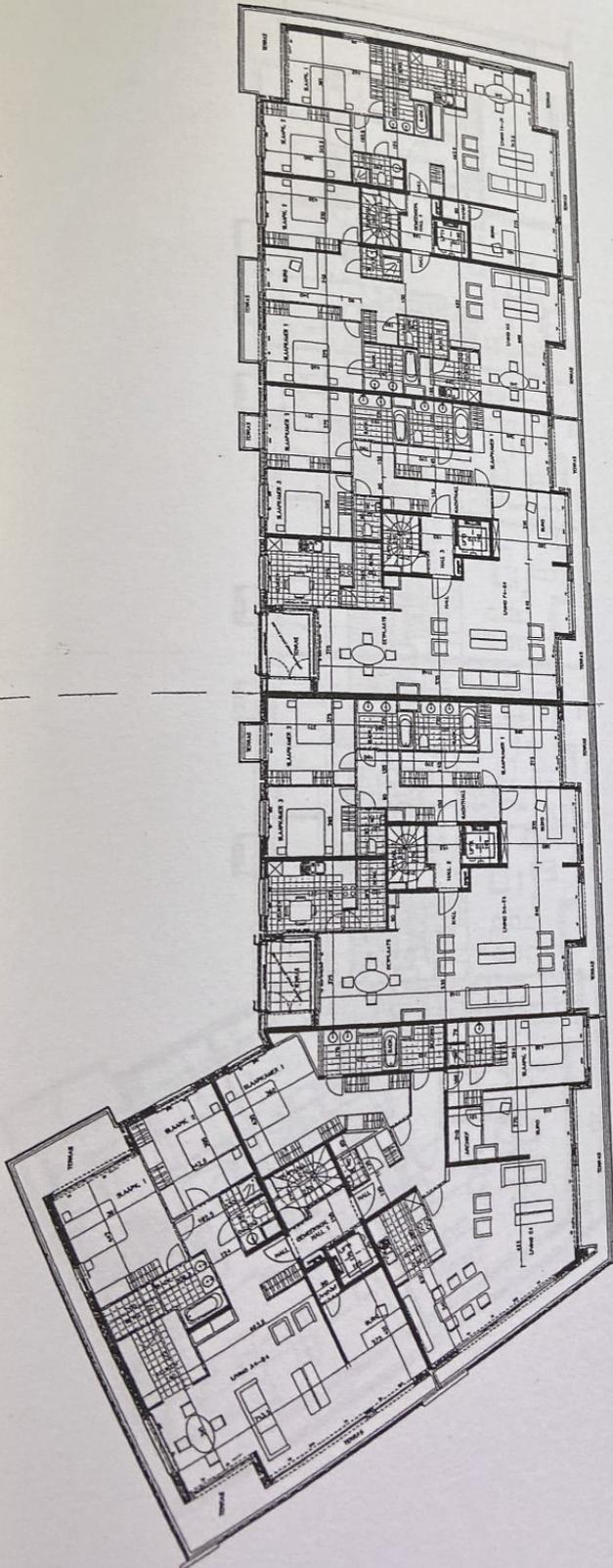
Point Break

SEDGWICK HOUSE - 1080 BRUSSEL - NIVO 2

10 04 2004 00441 - 1/200

DOSSIER: 02-06610





Point Break  
DOSSIER: 02-06610

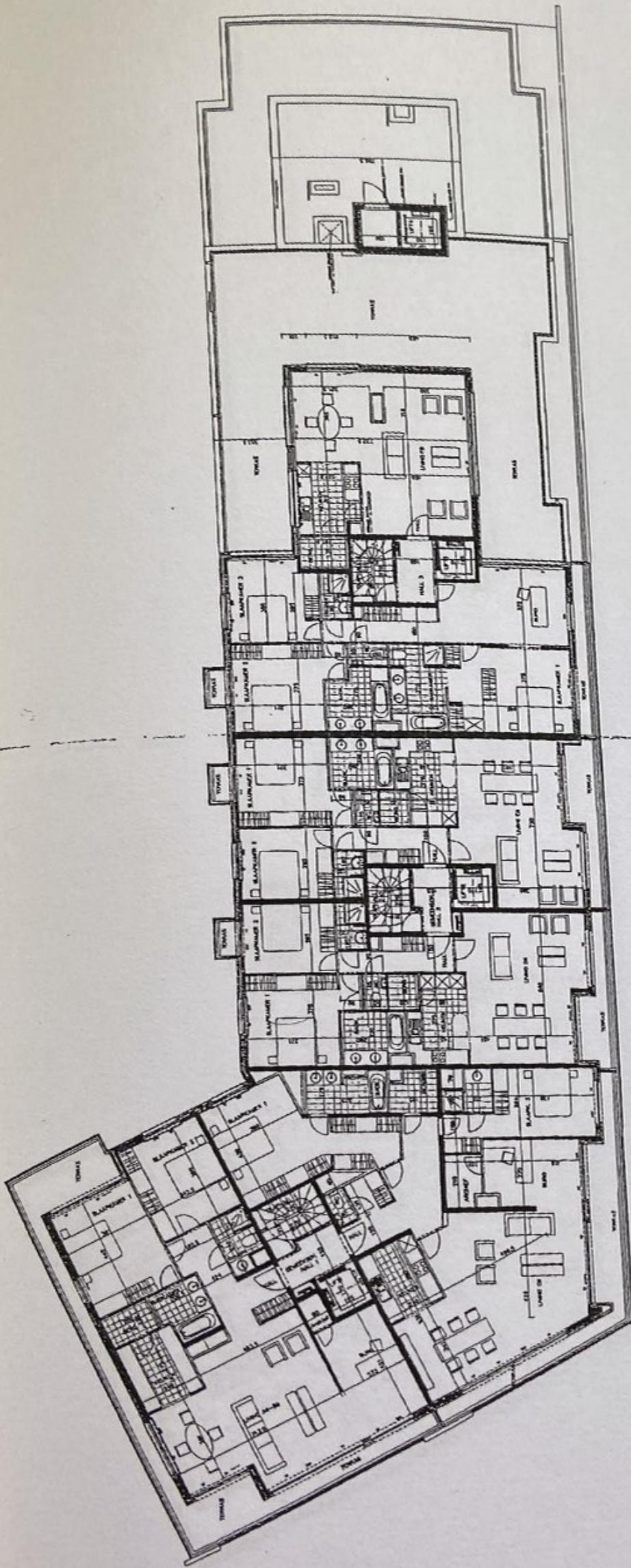
SEDGEWICK HOUSE - 1080 BRUSSEL - NIVO 4  
19.01.2004 - SCHAAL: 1/200



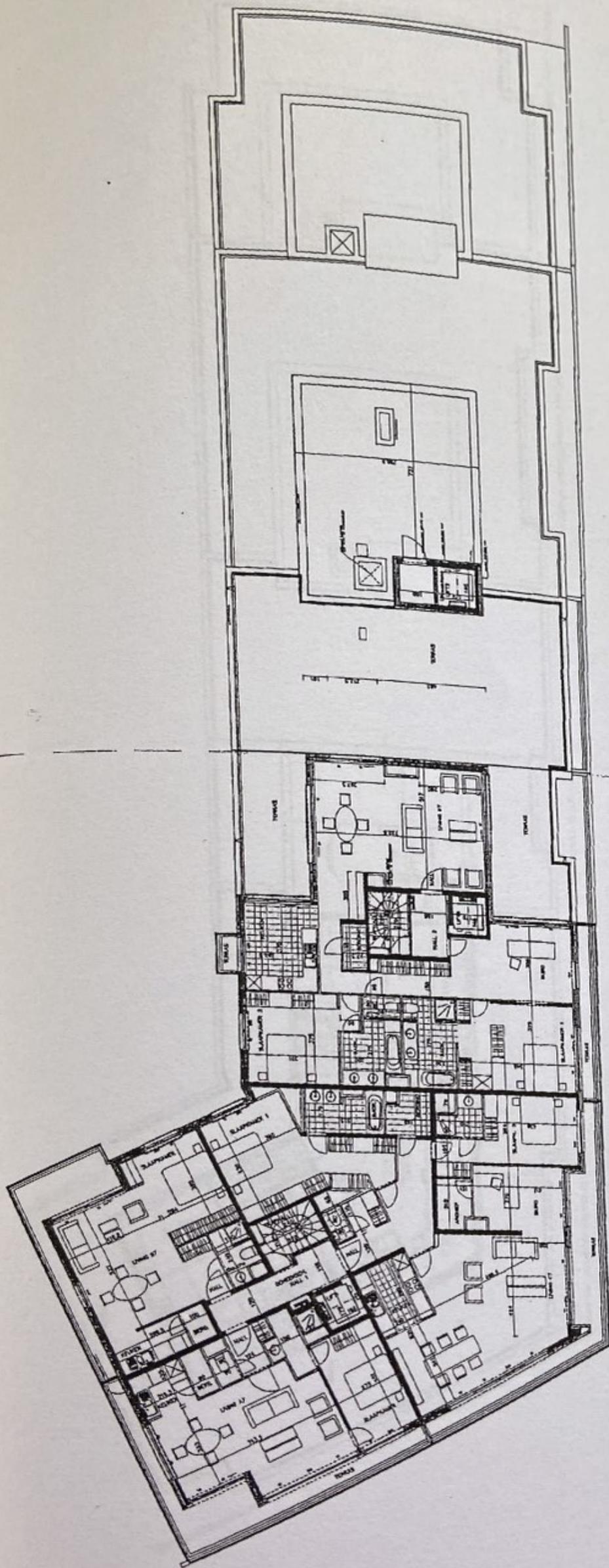


Point Break

DOSSIER: 02-06610



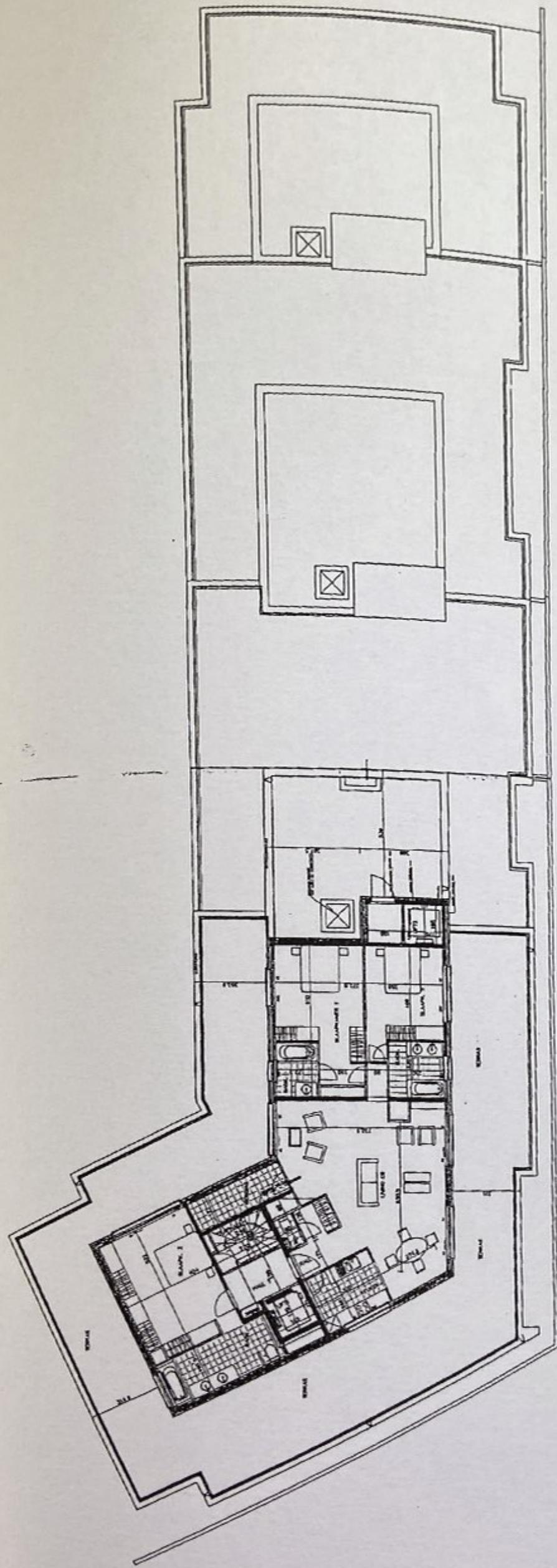
NIVO 6



Point Break

DOSSIER: 02-06610

1080 BRUSSEL - NIVO 7



...norg, noch magedeid gehel of gedehly

...norg, noch magedeid gehel of gedehly