

Répertoire 19442  
D.E. : 50,00 + 100,00€

ANNEXE (S) :



premier  
feuillet

**ASSOCIATION PRINCIPALE DES  
COPROPRIETAIRES**

**« LES JARDINS DE LA PAIX »**

ayant son siège à Evere, Rue de la Plaine  
d'Aviation, 1

**ASSOCIATION PARTIELLE DES COPROPRIETAIRES**

**« LES JARDINS DE LA PAIX - 2 »,**

ayant son siège à Evere, Rue Edouard  
Dekoster, 44

**ASSOCIATION PARTIELLE DES COPROPRIETAIRES**

**« LES JARDINS DE LA PAIX - 1 »,**

ayant son siège à Evere, Rue de la Plaine  
d'Aviation, 1

**ASSOCIATION PARTIELLE DES COPROPRIETAIRES  
« LES JARDINS D'ALHAMBRA, BOTANIQUE, DE LA  
VILLA BORGHESE, BABYLONE ET DE L'ESCURIAL »,**

ayant son siège à Evere, Rue de la Plaine  
d'Aviation, 1

**ASSOCIATION PARTIELLE DES COPROPRIETAIRES**

**« RESIDENCE JARDIN VILLA D'ESTE »,**

ayant son siège à Evere, Rue de la Plaine  
d'Aviation, 13

**ASSOCIATION PARTIELLE DES COPROPRIETAIRES**

**« RESIDENCE JARDIN DES IRIS »,**

ayant son siège à Evere, Rue Edouard  
Dekoster, 44

**STATUTS DE L'IMMEUBLE  
ET  
REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

L'an deux mille dix-neuf.

Le vingt-neuf août

Devant Nous, Maître Bernard HOUET, de résidence à  
Wavre,

**ONT COMPARU :**

1) La société anonyme « **ENTREPRISES JAZY** », en abrégé « Ent. JAZY », ayant son siège social à Schaerbeek, Boulevard Lambermont, 310, inscrite au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro 0418.575.487, assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro 418.575.487.

Société constituée sous forme de société privée à responsabilité limitée « IMMO JAZY », par acte de Maître Guy SORGELOOS, notaire à Bruxelles, le 9 juin 1978, publié par extrait à l'annexe du Moniteur belge du 21 juin suivant sous le numéro 1612-3.

Statuts modifiés par acte de Maître Philippe BOUTE, notaire ayant résidé à Bruxelles, le 8 août 1990, publié par extrait à l'annexe du Moniteur belge du 18 octobre suivant sous le numéro 901018-44.

Société transformée en société anonyme par acte de Maître Philippe BOUTE, précité, du 15 juillet 1992, publié à l'annexe du Moniteur belge du 15 août suivant sous le numéro 920815-7, ce dernier acte modifiant également la dénomination de la société en l'actuelle.

Société dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois par acte du notaire Bernard HOUET, en date du 28 décembre 2017, publié aux annexes du Moniteur belge du 2 février 2018, sous le numéro 18024196.

Ici représentée, par Mademoiselle DELVALLEE Maryline aux termes d'une procuration reçue le 10 mars 2009 par le notaire Bernard HOUET, soussigné, dont une expédition sera ci-annexée.

2) La société anonyme "**SOGEI**", ayant son siège social à Schaerbeek, Boulevard Lambermont, 310, inscrite au

registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro 0433.649.386 et assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro 433.649.386.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Philippe Boute, à Bruxelles, le huit mars mil neuf cent quatre-vingt-huit, publié aux Annexes du Moniteur belge du deux avril suivant, sous le numéro 88.04.02-294 et dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois par acte du notaire Bernard Houet, en date du 28 décembre 2017, publié aux annexes du Moniteur belge du 8 février 2018 sous le numéro 18027837.

Ici représentée par Mademoiselle DELVALLEE Maryline aux termes de la procuration précitée.

Ci-après dénommées ensemble « le comparant » ou « les comparants » ou « les comparantes ».

#### **MENTION LEGALE**

Le notaire soussigné a attiré l'attention des parties sur l'existence d'intérêts contradictoires ou d'éventuels engagements disproportionnés et les a avisées qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Il en est fait mention au présent acte, conformément à la loi.



deuxième  
feuillet

Lequel comparant, préalablement aux statuts de l'immeuble, objets des présentes, nous déclare qu'il est propriétaire d'un immeuble situé à Evere, Rue Plaine de l'Aviation, plus amplement décrit ci-après.

Le comparant déclare nous requérir d'acter authentiquement ce qui suit :

L'immeuble ci-après décrit est placé sous le régime de copropriété et d'indivision forcée, conformément à la loi et plus précisément par application des articles 577-3 à 577-14 du Code civil.

L'immeuble comprend plus de vingt lots privatifs, à l'exclusion des caves, garages et parkings.

La propriété de cet immeuble sera ainsi répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative bâtie et une quote-part dans des éléments immobiliers communs.

Dans le but d'opérer cette répartition, le comparant déclare établir les statuts de la copropriété et le règlement d'ordre intérieur ayant notamment pour objet de

décrire l'ensemble immobilier, les parties privatives et communes, de fixer la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative sur base du rapport dont question ci-après, de décrire les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, l'administration de l'immeuble et de régler les détails de la vie en commun. Le comparant nous a ensuite remis, en copie, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants :

- les plans de l'immeuble établis en date des 15 octobre 2015, 20 novembre 2015 et 19 octobre 2016 par le bureau d'architectes Georges Fraiture, John Lejeune et Eric Vandendriessche S.A., dont les bureaux sont établis à Auderghem, Avenue G.E. Lebon, 53/47, approuvés par le Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale :
  - a) Plan PU 0.00b : Immeubles 1-2-3, Implantation - Situation ;
  - b) Plan PU 0.01b : Immeubles 1-2-3, Sous-sol -2 ;
  - c) Plan PU 0.02b : Immeubles 1-2-3, Sous-sol -1 ;
  - d) Plan PU 0.03b : Immeubles 1-2-3, Rez-de-chaussée ;
  - e) Plan PU 0.04 : Immeubles 1-2-3, Démolition ;
  - f) Plan PU 1.01a : Immeuble 1, Etage 1 ;
  - g) Plan PU 1.02a : Immeuble 1, Etage 2 ;
  - h) Plan PU 1.03a : Immeuble 1, Etage 3 ;
  - i) Plan PU 1.04a : Immeuble 1, Penthouse ;
  - j) Plan PU 1.05 : Immeuble 1, Toiture ;
  - k) Plan PU 1.06/2.06b : Elevations immeubles 1&2 ;
  - l) Plan PU 1.07a : Immeuble 1, Coupe longitudinale AA, Coupes transversales DD & EE ;
  - m) Plan PU 2.01b : Immeuble 2, Etages 1 à 3 ;
  - n) Plan PU 2.02b : Immeuble 2, Penthouse & Toiture ;
  - o) Plan PU 2.04b : Immeuble 2, Coupe longitudinale BB, Coupes transversales C, F&H ;
  - p) Plan PU 3.01a : Immeuble 3, Etages 1 à 4 ;
  - q) Plan PU 3.02a : Immeuble 3, Etages 5 à 8 ;
  - r) Plan PU 3.03a : Immeuble 3, Toiture ;
  - s) Plan PU 3.04b : Immeuble 3 : Elévations - Coupe GG ;
- les plans d'exécution établis le 31 octobre 2018 pour le plan d'implantation et le 31 janvier 2019

pour les autres plans par le bureau d'architectes Georges Fraiture, John Lejeune et Eric Vandendriessche S.A., précité :

- a) Plan EXE 00 : Implantation - Situation ;
- b) Plan EXE A-I. -1 (daté du 3 avril 2019) : Sous-Sol -1, Plan général ;
- c) Plan EXE C-I. -2 : Sous-Sol -2, Plan général ;
- d) Plan EXE A-I.00 : Rez-de-Chaussée, Plan général ;
- e) Plan CL EXE A-C.00' : Bâtiment 1 - Rez-de-chaussée, Cages A-B-C ;
- f) Plan CL EXE D-E.00' : Bâtiment 1 - Rez-de-chaussée, Cages D-E ;
- g) Plan CL EXE A-C.01' : Bâtiment 1 - Etage 1, Cages A-B-C ;
- h) Plan CL EXE D-E.01' : Bâtiment 1 - Etage 1, Cages D-E ;
- i) Plan CL EXE A-C.02' : Bâtiment 1 - Etage 2, Cages A-B-C ;
- j) Plan CL EXE D-E.02' : Bâtiment 1 - Etage 2, Cages D-E ;
- k) Plan CL EXE A-C.03' : Bâtiment 1 - Etage 3, Cages A-B-C ;
- l) Plan CL EXE D-E.03' : Bâtiment 1 - Etage 3, Cages D-E ;
- m) Plan CL EXE A-C.04' : Bâtiment 1 - Etage 4, Cages A-B-C ;
- n) Plan CL EXE D-E.04' : Bâtiment 1 - Etage 4, Cages D-E ;
- o) Plan EXE A-C.05 : Bâtiment 1 - Toiture, Cages A-B-C ;
- p) Plan EXE D-E.05 : Bâtiment 1 - Toiture, Cages D-E ;
- q) Plan EXE A-E.10 : Bâtiment 1 - Coupes C1.1, Cages A-B-C-D-E ;
- r) Plan EXE A-B.10 : Bâtiment 1 - Coupes, Cages A-B, C.1.a1-C1.b1-C1.b2-C1.b3 ;
- s) Plan EXE C.10 : Bâtiment 1 - Coupes C1.c1-C1.c2, Cage C ;
- t) Plan EXE D.10 : Bâtiment 1 - Coupes C1.d1-C1.d2, Cage D ;
- u) Plan EXE E.10 : Bâtiment 1 - Coupes C1.e1-C1.e2, Cage E ;
- v) Plan EXE A-B.20 : Bâtiment 1 - Elévations à rue, Cage A-B ;



- w) Plan EXE A-B.21 : Bâtiment 1 - Elévations arrières, Cages A-B ;
- x) Plan EXE B-E.20 : Bâtiment 1 - Elévations voirie intérieur ilot, Cages B-C-D-E ;
- y) Plan EXE B-E.21 : Bâtiment 1 - Elévations arrières intérieur ilot, Cages B-C-D-E ;
- z) Plan EXE E.20 : Bâtiment 1 - Elévations pignon intérieur ilot, Cage E ;
- aa) Plan EXE F-G. -1 (daté du 3 avril 2019) : Sous-sol - 1, Cages F-G.
- bb) Plan CL EXE F-G.00' : Bâtiment 2 - Rez-de-chaussée, Cages F-G ;
- cc) Plan CL EXE F-G.01' : Bâtiment 2 - Etage 1, Cages F-G
- dd) Plan CL EXE F-G.02' : Bâtiment 2 - Etage 2, Cages F-G ;
- ee) Plan CL EXE F-G.03' : Bâtiment 2 - Etage 3, Cages F-G ;
- ff) Plan CL EXE F-G.04' : Bâtiment 2 - Etage 4, Cages F-G ;
- gg) Plan EXE F-G.05 : Bâtiment 2 - Toiture, Cages F-G ;
- hh) Plan EXE F-G.10 : Bâtiment 2 - Coupes C2.1 C2.2 C2.3 C2.4, Cages F-G ;
- ii) Plan EXE F-G.20 : Bâtiment 2 - Elévation à rue, Cages F-G ;
- jj) Plan EXE F-G.21 : Bâtiment 2 - Elévations pignon intérieur ilot, Cages F-G ;
- kk) Plan EXE F-G.22 : Bâtiment 2 - Elévations arrières, Cages F-G ;
- ll) Plan CL EXE H-I.00' : Bâtiment 3 - Rez-de-chaussée, Cages H-I ;
- mm) Plan CL EXE H-I.01' : Bâtiment 3 - Etage 1, Cages H-I ;
- nn) Plan CL EXE H-I.02' : Bâtiment 3 - Etage 2, Cages H-I ;
- oo) Plan CL EXE H-I.03' : Bâtiment 3 - Etage 3, Cages H-I ;
- pp) Plan CL EXE H-I.04' : Bâtiment 3 - Etage 4, Cages H-I ;
- qq) Plan CL EXE H-I.05' : Bâtiment 3 - Etage 5, Cages H-I ;
- rr) Plan CL EXE H-I.06' : Bâtiment 3 - Etage 6, Cages H-I ;

ss) Plan CL EXE H-I.07' : Bâtiment 3 - Etage 7, Cages H-I ;  
tt) Plan CL EXE H-I.08' : Bâtiment 3 - Etage 8, Cages H-I ;  
uu) Plan EXE HI.09 : Bâtiment 3 - Toiture, Cages H-I ;  
vv) Plan EXE H-I.10 : Bâtiment 3 - Coupes C3.1, Cages H-I ;  
ww) Plan EXE H-I.11 : Bâtiment 3 - Coupes C3.2 C3.3, Cages H-I ;  
xx) Plan EXE H-I.20 : Bâtiment 3 - Elévations Nord-Sud, Cages H-I ;  
yy) Plan EXE H-I.21 : Bâtiment 3 - Elévations Est-Ouest, Cages H-I.

- les plans établis par le géomètre-expert Philippe LEDOUX, dont les bureaux sont établis à Mont-Saint-Guibert, Rue Fond Cattelain, 1 boîte 12 ;  
Lesdits plans sont inscrits à la banque de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la documentation patrimoniale sous la référence **21006/10146** et n'ayant subi aucune modification depuis lors.
- un tableau de quotités établi sur base d'un rapport dressé par le géomètre-expert Philippe LEDOUX, prénommé, qui restera ci-annexé après avoir été lu partiellement, commenté, daté et signé par le comparant et nous notaire, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte;
- le permis d'urbanisme délivré le 6 juillet 2017 par le Fonctionnaire Délégué pour la construction d'un ensemble de 3 immeubles de logements (103 appartements) (Réf. 06/PFD/584246) ;
- le permis d'environnement pour l'exploitation d'un parking couvert de 188 emplacements délivré le 20 octobre 2016 par l'IBGE (réf. PE/1B/2015/585418), refusé sur recours par la Collège d'environnement, le 20 février 2017 et octroyé sur recours devant le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, le 21 mars 2018 (mis en œuvre le 11 septembre 2018 et valide jusqu'au 11 septembre 2033).
- le rapport incendie C.2015.1110/2/APH ;

Ces plans et rapports demeureront ci-annexés.



### **Servitudes**

La division de l'immeuble, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs d'un état de choses qui constituera une servitude si les lots appartiennent à des propriétaires différents.

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

Il en est notamment ainsi :

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

Il est par ailleurs constitué une servitude de passage grevant le hall d'entrée du rez-de-chaussée du Bâtiment 1, Bloc A (Jardin d'Alhambra), au profit de l'ensemble de la copropriété, à l'exclusion des lots du sous-sol -2 (parking public), aux fins exclusives d'accès au local copropriété - archives. L'accès y sera toutefois limité aux membres du conseil de copropriété et aux personnes qui y auront été expressément invitées ou habilitées.

Il est en outre rappelé que le titre de propriété des comparantes, étant l'acte du 25 novembre 2014 reçu par le Notaire Frédéric BERG, à Evere, stipule littéralement ce qui suit :

*« L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur.*

*- Concernant les biens prédécrits sub 2), l'acte reçu par le notaire Hervé MOUREAU TAYMANS D'EYPERNON, à Evere, à l'intervention du notaire Jean-François POELMAN, à Schaerbeek, le 14 juin 2005, transcrit au*

3<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de Bruxelles, le 16 juin suivant, sous la référence 50-T-16/06/2005-07964, stipule littéralement ce qui suit :

« Conditions spéciales.

Le vendeur déclare que son titre de propriété dont question à l'origine de propriété, stipule textuellement ce qui suit :

"L'acte du Notaire Vanhalewyn prénommé du trois mai (vingt-trois mars) mil neuf cent quatre-vingt-neuf renvoie aux conditions spéciales d'un titre antérieur, stipulées comme suit (traduction libre) :

"Servitude"

1. Les murs existants érigés sur les lignes séparatives des lots 1 et 2 et des lots 2 et 3, sont communs sur toute leur longueur et leur profondeur entre ces propriétés.

2. Le propriétaire du lot 3 devra faire le nécessaire afin d'assurer, à ses frais, la connexion de sa propriété à l'égouttage public, l'eau, le gaz et l'électricité.

3. Le propriétaire de chaque lot devra prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer l'écoulement sur son propre lot des eaux de pluie et autres, provenant des toits, etc.

(...)

5. La gouttière existant entre les points C et D sera enlevée, en cas d'exécution de travaux par le propriétaire du lot 3 et les changements à l'écoulement des eaux seront également effectués.

6. Les fenêtres F au rez-de-chaussée et à l'étage seront enlevées et occultées en cas de construction par le propriétaire du lot 3, à ses frais, ainsi également si nécessaire qu'une partie de la fenêtre E ; dans ce cas, le propriétaire du lot 2 fera le nécessaire pour réadapter cette fenêtre,

7. L'exécution des travaux définis aux paragraphes 3, 4, 5 et 6 se fera trois mois après la demande qui en aura été faite par un des propriétaires." " ».

- Concernant le bien prédécrit sub 4), l'acte reçu par les notaires Philippe JACQUET, à Evere, et Guy SOINNE, à Bruxelles-Haren, le 28 août 2003, transcrit au 3<sup>e</sup> bureau des hypothèques de Bruxelles, le 7 octobre 2003, sous la référence 50-T-07/10/2003- 11500, stipule littéralement ce qui suit :

« BIEZONDERE VOORWAARDEN



Bovenbeschreven akte van notarissen Roger Dekoster, destijds te Brussel, en Etienne de Fays-Genin, destijds te Schaarbeek, de dato acht april negentienhonderd zesenzestig, vermeldt letterlijk hetgeen volgt :

"Betreffende lot 1. : De borreput aangeduid op het plan Staat op gemene grond en is gemeen met het aanpalend goed toebehorende aan Mw. Weduwe Vanderhoeven-Van Kerckhoven en kinderen en moet op gemene kosten onderhouden worden. Hiervoor bestaat er een opening van twee meter vier en twintig centimeter breed in de gemene muur om van weerskanten toegang te hebben tot gezegde put.

Volgens inlichtingen hem verstrekt door het Gemeent bestuur van Evere bestaat er betreffende dit lot een voorontwerp van aanleg.

De aanpalende zijgevels zijn mandelig tot op de hoogte van het laagste dak." »

- Concernant le bien prédécrit sub 6), l'acte reçu par le notaire Hervé MOUREAU TAYMANS D'EYPERNON, à Evere, le 26 août 2008, transcrit au 3<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de Bruxelles, le 17 septembre suivant, sous la référence 50-T-17/09/2008-12542, stipule littéralement ce qui suit :

« CONDITIONS SPECIALES.

Le vendeur déclare que le titre de propriété dont question à l'origine, stipule textuellement ce qui suit :

"Het aanleggen der nieuwe straat, zoals deze wordt bepaald bij koninklijk besluit van vijfdien december negentienhonderd negenentwintig, wordt door de verkopers niet gewaarborgd; de kopers zullen dus rechtstreeks met het gemeentebestuur moeten onderhandelen aangaande het aanleggen van bedoelde straat, en verder voor al wat betreft het onteigenen van gedeelten grond die er voor nodig zijn en waarvan de oppervlakte in deze verkoping begrepen is."

"De gemeenschap der vrijstaande gevels en muren afhankelijk van koop één werd tot dusverre niet vereffend; de koper zal dus in het vervolg aile maatregelen te treffen hebben aangaande het regelen der gemeenschap die hem nog zou verschuldigd blijven, dit ailes zonder verhaal tegen de verkopers."

Le contenu d'une lettre y est également repris :

« Wij hebben de eer U te laten weten dat uw eigendom gelegen is in de strook aangehaald in de domaniale wet van dertigsten juli negentienhonderd twee en dertig,

versehene in den Moniteur van vijftien, zestien, zeventien oogst negentienhonderd twee en dertig, n°228, 229, 230 en bezwaard is met een erfdienstbaarheid "non aedificandi" zolang dat de rooingsplans der ontworpen wegen naar het Vliegplein en de verbinding met de reeds bestaande of nog aan te leggen straten, zullen goed gekeurd zijn door Koninklijk Besluit. Wij mögen er dus geen toelating tot bouwen of tot veranderen afleveren." »

- Concernant le bien prédécrit sub 7), l'acte des notaires Joseph VANSLYPE, à Hoeilaart, et Jos ROOSENS, à Diegem, du 26 juin 1978, transcrit, stipule littéralement ce qui suit :

« In het lastenkohier op zeven en twintig September negentienhonderd zes en twintig opgesteld door het ambt van Notaris Groensteen, te Brussel, voorafgaandelijk aan de hiervoorvermelde toewijzing van vier Oktober negentienhonderd zes en twintig, komt het hiernavolgende voor ; en de kopers van het goed gelegen te Evere, Vliegpleinstraat, numer 15, worden gesteld en gesubrogeerd in al de rechten en de verplichtingen welke er thans voor de verkopende partij zouden kunnen voortspruiten uit deze bijzondere voorwaarden :

"Er bestaat een nieuw richtingsplan op de Vliegpleinstraat.

De koopers zullen zieh naar de voorschriften der bevoegde overheden moeten gedragen aangaande dit plan". »

Pour autant que ces prescriptions soient encore d'application, les acquéreurs seront purement et simplement subrogés dans les droits et obligations qui en découlent.

#### **Dispositions transitoires**

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

1) la première assemblée générale des copropriétaires sera réunie par le comparant qui en assurera la présidence ;

2) le premier syndic sera désigné par la première assemblée générale ;



3) les polices d'assurance souscrites par le comparant seront maintenues jusqu'à leur terme et au moins un mois après la première assemblée générale.

### **Modifications éventuelles des statuts par le comparant**

#### 1. Avant la première cession d'un lot privatif

Le comparant déclare réserver à son profit exclusif le droit de modifier les statuts de copropriété ou le règlement d'ordre intérieur avant la première vente d'un lot privatif.

#### 2. Avant la réception provisoire des parties communes

Les parties qui ont signé les statuts initiaux ont le droit, jusqu'au moment de la réception provisoire des parties communes concernées, d'apporter des modifications aux statuts, pour autant que ce soit justifié par des circonstances d'ordre technique ou par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, que cela n'affecte pas les droits des autres copropriétaires sur leur partie privative et que cela n'alourdisse pas les obligations d'un ou plusieurs copropriétaires. Les parties qui ont signé les statuts initiaux supportent les frais liés à cette modification.

Ces parties adressent par envoi recommandé à tous les autres copropriétaires un projet de modification des statuts, au moins deux mois avant la passation de l'acte modificatif, dans lequel les coordonnées du notaire instrumentant sont explicitement indiquées. A peine de déchéance de ses droits, un copropriétaire doit s'opposer à la modification précitée dans les deux mois de la réception de cet envoi par envoi recommandé au notaire concerné et, le cas échéant, agir en justice. Il est précisé que ces parties devront se faire assister, à leurs frais, par un ingénieur ou un architecte qui agira pour compte de l'association des copropriétaires.

#### 3. Autres hypothèses

Après la réception provisoire des parties communes concernées ou pour toutes autres causes que celles énoncées au point 2) qui précède, le comparant devra obtenir l'accord de l'assemblée générale de l'association des copropriétaires, statuant à la majorité requise.

Le syndic pourra valablement représenter l'association des copropriétaires afin d'exécuter la décision de l'assemblée générale, sans qu'il doive justifier de ses pouvoirs à l'égard du fonctionnaire compétent.

### **Prescriptions urbanistiques**

Le comparant déclare, ainsi qu'il résulte des courriers textuellement reproduits ci-après, adressés au notaire Bernard HOUET, soussigné, le 10 septembre 2018 par la Commune d'Evere, ce qui suit :

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

**1°) En ce qui concerne la destination :**

Le bien se situe :

- Au Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en zone d'habitation;
- Le bien ne se situe pas dans un périmètre du plan d'aménagement directeur (**PAD**) ;
- Le bien ne se situe pas dans un plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**);
- Le bien ne se situe pas dans un périmètre d'un permis de lotir (**PL**);

Les zones et les prescriptions littérales du PRAS et du PAD sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : [www.brugis.be](http://www.brugis.be). leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

**2°) En ce qui concerne les conditions auxquelles une demande de permis ou de certificat d'urbanisme serait soumise :**

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (**CoBAT**),
- Les prescriptions du **PRAS** précité ;
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;
- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (**RCU**) ;
- Le bien ne se situe pas dans un Périmètre d'intérêt régional destiné à recevoir un projet d'intérêt régional ;

Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.



septième  
feuillet

Le périmètre des PPAS, des PL et des RCU sont consultables sur le site internet suivant : [www.brugis.be](http://www.brugis.be). leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

**3°) En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :**

• A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun **plan d'expropriation** dans lequel le bien serait repris.

**4°) En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :**

• A ce jour, l'administration communale n'a pas connaissance que le bien considéré se situe dans un **périmètre de préemption ;**

**5°) En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :**

• Le bien n'est pas inscrit sur la **liste de sauvegarde ;**

• Le bien n'est pas **classé ;**

• Le bien ne fait pas l'objet d'une **procédure** d'inscription sur la liste de sauvegarde / de classement ;

• Le bien n'est pas situé en **zone de protection** (ou à défaut d'une telle zone, à moins de 20 mètres) d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrits sur la liste de sauvegarde ;

• Le bien ne fait pas l'objet d'un **plan de gestion patrimoniale**, tel que visé aux articles **242/1** et suivants du CoBAT. ;

• Le Gouvernement n'a pas fait application, pour le bien visé, de l'article 222, § 6, alinéas 2 et 3 du CoBAT ;

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

Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.

**6°) En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :**

• Le bien n'est pas repris à l'inventaire des **sites d'activités inexploités** ;

**7°) En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement**

**:**

• La voirie le long de laquelle se situe le bien n'a pas fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par arrêté royal. Les limites sont, si nécessaire, à faire contrôler en soumettant un plan de bornage au géomètre communal ;

**8°) Autres renseignements :**

• Le bien n'est pas compris dans un **contrat de quartier** ;

• Le bien n'est pas compris dans un contrat de rénovation urbaine ;

• Le bien ne se situe pas à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 1<sup>er</sup> mars 2012 relative à la **conservation de la nature** (réserve naturelle, réserve forestière ou zone Natura 2000) ;

• Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de **l'état du sol** au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : [www.bruxellesenvironnement.be](http://www.bruxellesenvironnement.be) ;

• Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour **transport de produits gazeux** dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;

• Le bien ne se situe pas en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;

• Le bien ne se situe pas dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine ;

• En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) ;

• En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRL ;

• En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru



huitième  
feuillet

*• B. Au regard des éléments administratifs à notre disposition, ci-dessous, les renseignements urbanistiques complémentaires destinés au titulaire d'un droit réel qui a l'intention de mettre en vente ou en location pour plus de neuf ans le bien immobilier sur lequel porte ce droit ou de constituer sur celui-ci un droit d'emphytéose ou de superficie, ou à la personne que ce titulaire mandate pour ce faire :*

*1°) En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :*

*- Permis d'urbanisme :*

*Nous ne possédons aucun dossier d'archive pour l'adresse concernée. Nous ne pouvons dès lors vous donner plus de renseignements urbanistiques (parcelles 312L, 328A3, 328B2, 328L2, 328N2, 328S2, 328X2, 328Y2, 328Z, 328Z4 et 337S).*

*En ce qui concerne la parcelle 328X :*

*La situation de droit :*

- n°2933 autorisé le 04/05/1932 pour la construction d'une annexe avec WC ;*
- n°6403 autorisé le 25/03/1955 pour la construction de boxes garage ;*
- n°6807 autorisé le 14/05/1958 pour la construction d'un garage ;*
- n°9678 autorisé le 27/07/1990 pour la construction d'un immeuble à appartements et d'un garage.*

*L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction. Il est vivement conseillé de consulter les archives communales. Les renseignements ci-dessus sont certifiés exacts à la date du 31/08/2018. »*

#### **GESTION DES SOLS POLLUES**

*Le comparant reconnaît avoir été informé du contenu des attestations du sol délivrées par Bruxelles Environnement en date des 22 et 28 août 2018 et 27 août 2019 et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative aux parcelles sur lesquelles sera érigé l'immeuble objet des présentes.*

*Ces attestations stipulent textuellement ce qui suit :*

**Pour les parcelles 312L, 328B2, 328L2, 328N2, 328X2, 328Y2, 328Z, 328Z2 et 337S :**

« La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol. »

**Pour la parcelle 328X :** « Parcelle non polluée ».

**Pour la parcelle 318Z4 :**

« Parcelle polluée sans risque.

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

Vu que la parcelle en question est polluée, les restrictions d'usage citées dans le résumé des études (voir ci-dessous) ainsi que les mesures de suivi imposées par Bruxelles Environnement (à fournir par le cédant de droits réels ou de permis d'environnement au cessionnaire) doivent impérativement être respectées et/ou mises en œuvre.

Les travaux d'excavation et/ou de pompage d'eau souterraine ne peuvent avoir lieu que moyennant un projet de gestion du risque/d'assainissement préalablement déclaré conforme par Bruxelles Environnement, ou dans le cadre d'un traitement de durée limitée.

Attention : certains faits (autres que les ventes ou les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.

(...)

**Eléments justifiant la catégorie de l'état du sol :**

Activités à risque :

Bruxelles Environnement dispose de l'historique suivant pour cette parcelle :

Exploitant : VAN DER STEEN - Rubrique - Activité à risque : 13 - Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs de 1974 à 1991 (PROV25816)

Exploitant : BOLAIN Victor - Rubrique - Activité à risque : 13 - Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs de 1991 à 1998 (Evere Dossier 2119).

Etudes et travaux réalisés et leurs conclusions :

Bruxelles Environnement dispose des études suivantes pour cette parcelle :

Reconnaissance de l'état du sol (2008/0999/02) - Date de l'étude : 07/11/2008 - Conclusions : Pollution détectée



neuvième  
feuillet

selon les normes de l'ordonnance du 5 mars 2009 mais propre selon les normes de l'ordonnance de 2004. Pas d'excavation sans projet d'assainissement préalable.  
(...) ».

**Pour la parcelle 328S :**

Parcelle polluée sans risque.

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

Vu que la parcelle en question est polluée, les restrictions d'usage citées dans le résumé des études (voir ci-dessous) ainsi que les mesures de suivi imposées par Bruxelles Environnement (à fournir par le cédant de droits réels ou de permis d'environnement au cessionnaire) doivent impérativement être respectées et/ou mises en œuvre.

Les travaux d'excavation et/ou de pompage d'eau souterraine ne peuvent avoir lieu que moyennant un projet de gestion du risque/d'assainissement préalablement déclaré conforme par Bruxelles Environnement, ou dans le cadre d'un traitement de durée limitée.

Attention : certains faits (autres que les ventes ou les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.

(...)

**Eléments justifiant la catégorie de l'état du sol :**

Activités à risque :

Bruxelles Environnement dispose de l'historique suivant pour cette parcelle :

Exploitant : VAN DER STEEN - Rubrique - Activité à risque : 13 - Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs et 45.3 - Dépôts de déchets dangereux liquides (excepté ceux de rubrique 45.2) de 1974 à 1991 - Permis d'environnement connu par BE ? non

Exploitant : BOLAIN Victor - Rubrique - Activité à risque : 13 - Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs et 45.3 - Dépôts de déchets dangereux liquides (excepté ceux de rubrique 45.2) de 1991 à 1998 (Evere Dossier 2119).

Etudes et travaux réalisés et leurs conclusions :

Bruxelles Environnement dispose des études suivantes pour cette parcelle :

Reconnaissance de l'état du sol (2008/0999/02) - Date de l'étude : 07/11/2008 - Conclusions : Pollution détectée ;  
Etude détaillée (2008/0999/02) - Date de l'étude : 12/03/2009 - Conclusions : Pollution délimitée ;  
Etude de risque (2008/0999/02) - Date de l'étude : 12/03/2009 - Conclusions : Risques tolérables ;  
Restrictions d'usage (2008/0999/02) - Date de l'étude : 03/2009) - Conclusions : dalle de béton obligatoire.  
(...) ».

Le comparant déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans les parties communes ou dans le lot privatif vendu, à l'exception de ce qui est dit ci-avant.

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



dixième  
feuillet

## **TITRE I.- ACTE DE BASE DE L'ASSOCIATION PRINCIPALE DENOMMEE « LES JARDINS DE LA PAIX »**

### **CHAPITRE I.- DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE FORCEE**

#### **I. Description de l'ensemble immobilier**

##### **COMMUNE D'EVERE - PREMIERE DIVISION**

Un ensemble immobilier (une association principale) de cent-et-trois (103) appartements répartis dans trois immeubles (trois associations partielles), outre un parking destiné aux résidents au sous-sol (-1) (une association partielle) et un parking public au sous-sol (-2) (une association partielle), l'ensemble sis à front de la Rue Plaine de l'Aviation et de la Rue Edouard Dekoster, sur et avec parcelles de terrain cadastrées selon titre section A, numéros 328X, 328S2, 318Z4, 328X2, 328N2, 328Z, 328L2, 328B2, 337S, 328Y2, 328Z2 et partie

du numéro 312K, et selon extrait récent de la matrice cadastrale section A, numéros 312L P0000, 318Z4 P0000, 328A3 P0000, 328B2 P0000, 328L2 P0000, 328N2 P0000, 328S2 P0000, 328X P0000, 328X2 P0000, 328Y2 P0000, 328Z P0000 et 337S P0000, pour une contenance de 59 ares 25 centiares.

Les parties communes générales de l'immeuble ayant pour identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0000.

#### **ORIGINE DE PROPRIETE TRENTENAIRE**

La société anonyme « SOGEI » est propriétaire desdits biens pour les avoir acquis de la Commune d'Evere aux termes d'un procès-verbal d'adjudication dressé le 25 novembre 2014 par le notaire Frédéric BERG, à Evere, transcrit au 3<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de Bruxelles, le 9 décembre suivant, sous la formalité 50-T-09/12/2014-13721.

La commune d'Evere était propriétaire desdits biens à savoir :

- partie pour l'avoir acquis sous plus grande contenance, aux termes d'un acte reçu par le Bourgmestre de la commune d'Evere, Monsieur François GUILLAUME, le 24 mars 1981, transcrit.

- partie pour l'avoir acquis de Monsieur VANACKERE Alain Paul Jean-Marie, né à Bruxelles, le 6 mars 1970, numéro national 700306-049-01, et Madame BROERS Valérie Marie-Louise Gabrielle, née à Namur, le 5 février 1973, numéro national 730205-024-15, aux termes d'un acte reçu par le notaire Hervé MOUREAU TAYMANS D'EYPERNON, à Evere, à l'intervention du notaire Jean-François POELMAN, à Schaerbeek, le 14 juin 2005, transcrit au 3<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la référence 50-T-16/06/2005.07964.

Monsieur VANACKERE Alain et Madame BROERS Valérie, prénommés, étaient propriétaires des biens prédécrits, chacun à concurrence d'une moitié indivise en pleine propriété, pour les avoir acquis de Monsieur BOLAIN Victor, et son épouse, Madame DECONNINCK Mireille Suzanne Victorine, aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean-François POELMAN, à Schaerbeek, le 16 juillet 1998, transcrit au 3<sup>e</sup> bureau des hypothèques de Bruxelles, le 23 juillet suivant, volume 12533, numéro 15, dépôt 7864.

Les époux BOLAIN-DECONNINCK, prénommés, étaient propriétaires des biens ci-dessus décrits pour les avoir acquis de 1) Madame ANDRIES Jeanne, veuve en secondes noces de Monsieur SPINETTE Louis, à Evere ; 2) Monsieur DEGREEF Gilbert François, à Evere, et 3) Monsieur DEGREEF Louis Jean François, à Duffel, aux termes d'un acte reçu par les notaires Philippe VANHALEWYN, à Kraainem, et Michel HERINCKX, à Bruxelles, le 23 mars 1989, transcrit au 3e bureau des hypothèques de Bruxelles, le 28 mars suivant, volume 10206, numéro 11.

Monsieur BOLAIN Victor, prénommé, a été déclaré en faillite par jugement du Tribunal de Commerce de Bruxelles, du 13 octobre 1997. La vente par Monsieur BOLAIN, prénommé, a été autorisée en vertu d'un jugement rendu par la 4eme chambre du Tribunal de Commerce de Bruxelles, le 15 juin 1998.

A l'origine, les biens prédécrits appartenaient à Monsieur DEGREEF Hendrik, et son épouse, Madame ANDRIES Jeanne, pour les avoir acquis depuis plus de 30 ans à compter des présentes.

Monsieur DEGREEF Hendrik, prénommé, est décédé le 16 août 1964 et sa succession fut recueillie par ses 2 enfants, Messieurs DEGREEF Gilbert et Louis, sous réserve des droits revenant à son épouse survivante, Madame ANDRIES Jeanne, prénommée.

- partie pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le Bourgmestre faisant fonction de la Commune d'Evere, Monsieur Jean IEDERS, le 17 novembre 1981, transcrit.

- partie pour les avoir acquis de : 1/ Madame BULINCKX Anna, née à Evere, le 22 avril 1920 et 2/ Monsieur BRACK Willy, né à Denderhoutem, le 17 février 1941 et son épouse, Madame DEVONDEL Maria, née à Evere, le 21 août 1937, mariés sous le régime de la communauté universelle, aux termes d'un l'acte reçu par les notaires Philippe JACQUET, à Evere, et Guy SOINNE, à Bruxelles-Haren, le 28 août 2003, transcrit au 3e bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la référence 50-T-07/10/2003-11500. Originellement, les biens prédécrits appartenaient à Madame BULINCKX Paula (également prénommée Paulina), née à Schaerbeek, le 14 avril 1902, pour les avoir acquis il y a plus de 30 ans à compter des présentes.

Madame BULINCKX Pauline, prénommée, est décédée intestat à Vilvoorde, le 2 mai 1993, et sa succession fut



onzième  
feuillet

recueillie par son unique héritier réservataire, son enfant adopté, Monsieur BULINCKX Willem, né à Evere, le 11 novembre 1932, célibataire, pour la totalité en pleine propriété.

Monsieur BULINCKX Willem, prénommé, est décédé à Bruxelles, le 12 mars 2003, sans héritier réservataire.

Aux termes de son testament authentique, dicté au notaire Guy SOINNE, à Bruxelles-Haren, le 8 juillet 2002, Monsieur BULINCKX Willem, prénommé, avait désigné comme légataires universelles de sa succession, Mesdames BULINCK Anne et DEVONDEL Maria, prénommées.

- partie pour les avoir acquis sous plus grande contenance aux termes d'un acte reçu par les notaires Jos ROOSENS, à Diegem, et Ivan SOINNE, à Bruxelles, le 7 mai 1981, transcrit.

- partie pour l'avoir acquis de Madame VANKERCKHOVEN Antoinette Jeannine, née à Evere, le 21 août 1936, veuve de Monsieur DE BECKER Willem, aux termes d'un acte reçu par le notaire Hervé MOUREAU TAYMANS D'EYPERNON, à Evere, le 26 août 2008, transcrit au 3eme bureau des hypothèques de Bruxelles, le 17 septembre suivant, sous le numéro 50-T-17/09/2008-12542.

Madame VANKERCKHOVEN Antoinette, prénommée, était propriétaire du bien prédécrit depuis plus de 30 ans à compter des présentes.

- et le surplus pour se l'être vu adjuger aux termes d'un procès-verbal d'adjudication publique reçu par les notaires Joseph VANSLYPE, à Hoeilaart, et Jos ROOSENS, à Diegem, le 26 juin 1978, transcrit.

Aux termes d'un acte de renonciation à accession reçu le 11 mai 2017 par le notaire soussigné, transcrit au bureau des hypothèques de Bruxelles III, le 28 juillet suivant, sous la formalité 50-T-28/07/2017-10098, la SA SOGEI a renoncé à accession au profit de la SA ENTREPRISES JAZY sur l'ensemble des parcelles précitées de telle sorte que cette dernière est propriétaire des constructions qu'elle y a érigées et qu'elle y érigera.

## **II. Mise sous le régime de la copropriété forcée**

Le comparant déclare vouloir placer le bien sous le régime de la copropriété forcée et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé sur base des plans ci-annexés :

- d'une part, en parties privatives appelées « appartement », ou « cave », ou « emplacement de parking » ou de manière générale « lot privatif » qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire ;

- d'autre part :

1) en parties communes générales qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en cent mille/centmillièmes (100.000/100.000) indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables des parties privatives.

2) en parties communes particulières pour chacune des associations partielles, qui seront la copropriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires de l'association partielle concernée. Elles seront divisées :

1) En trois mille sept cent septante-quatre / trois mille sept cent septante-quatrièmes (3.774/3.774<sup>e</sup>) indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables des parties privatives de l'association partielle « LES JARDINS DE LA PAIX - 2 » (Sous-sol -2), précadastrés section A, numéro 566A P0006 ;

2) En nonante-deux mille neuf cent septante / nonante-deux mille neuf cent septantièmes (92.970/92.970<sup>e</sup>) indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables des parties privatives de l'association partielle « LES JARDINS DE LA PAIX - 1 » (Sous-sol -1 et terrain assiette du complexe d'une superficie de 59 ares 25 centiares), précadastrés section A, numéro 566A P0005 ;

3) En quarante-six mille sept cent trente-sept / quarante-six mille sept cent trente-septièmes (46.737/46.737<sup>e</sup>) indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables des parties privatives de l'association partielle « LES JARDINS D'ALHAMBRA, BOTANIQUE, DE LA VILLA BORGHESE, BABYLONE ET DE L'ESCURIAL » (Bâtiment 1), précadastrés section A, numéro 566A P0001 ;

4) En dix-sept mille quatre cent sept / dix-sept mille quatre cent septièmes (17.407/17.407<sup>e</sup>) indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables des parties privatives de l'association partielle « RESIDENCE JARDIN VILLA D'ESTE » (Bâtiment 2), précadastrés section A, numéro 566A P0002 ;

5) En vingt-sept mille quatre cent cinquante-huit / vingt-sept mille quatre cent cinquante-huitièmes (27.458/27.458<sup>e</sup>) indivis rattachés à titre d'accessoires



douzième  
feuillet

inséparables des parties privatives de l'association partielle « RESIDENCE JARDIN DES IRIS » (Bâtiment 3), précadastrés section A, numéro 566P 0003 ;

Il est par ailleurs rattaché des quotes-parts particulières à chacun des blocs du Bâtiment 1 (5 blocs : A (Jardin d'Alhambra), B (Jardin Botanique), C (Jardin de la Villa Borghese), D (Jardin de Babylone) et E (Jardin de l'Escurial)) ainsi qu'aux parkings du sous-sol -1, sans que ces entités ne constituent une association partielle ayant la personnalité juridique. Il est renvoyé aux rapports et aux plans ci-annexés.

**Chaque entité privative se voit attribuer un numérateur de quotités unique, seul le dénominateur changeant en fonction de la sous-copropriété concernée.**

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privatifs formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de constitution de droits réels, de mutations entre vifs ou pour cause de mort et de tous autres contrats.

Les parties communes générales et particulières appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée ci-après. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires. Les actes relatifs uniquement aux parties communes seront transcrits au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale exclusivement au nom de l'association des copropriétaires.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou toute constitution de droits réels grevant un lot privatif emportera non seulement aliénation ou charge de la propriété privative mais aussi de la quote-part des parties communes qui y est inséparablement attachée.

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

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

Les parties privatives de l'immeuble érigé sur les zones destinées à la bâtisse et les zones destinées aux cours et jardins sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés. Les quotes-parts dans les parties communes sont fixées conformément au rapport ci-joint.

La notion d'utilité générale pour l'ensemble de tous les immeubles du complexe immobilier doit servir de critère pour déterminer si une partie commune est générale (association principale) ou particulière (associations partielles).

En conséquence, la notion d'utilité spéciale pour un immeuble mis sous le statut de la copropriété forcée doit servir de critère pour déterminer les parties communes de cet immeuble.

Sont ainsi parties communes générales : le terrain assiette du complexe immobilier.

### **1.Descriptif succinct des lots privatifs et communs, analyse des plans**

#### **° AU NIVEAU DU SOUS-SOL :**

##### a) Parties communes :

L'emprise au sol de l'ensemble du projet, le local ventilation situé à mi-niveau entre le sous-sol -2 et le sous-sol -1, la gaine traversant verticalement l'entièreté du bâtiment 2 depuis le local ventilation, les fondations et structures portantes jusqu'au niveau de la dalle du rez-de-chaussée (poutres, colonnes, murs périmétriques, dalles des sous-sols), les bassins d'orage au sous-sol -2 et sous-sol -1, de même que les impétrants indispensables au bon fonctionnement de l'ensemble de la copropriété (câbles et chemins de câbles, tuyaux pour évacuation et distribution des fluides, conduits de ventilation).

##### b) Parties privatives :

Aucune gérée par l'association principale.

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

##### a) Parties communes :

La dalle du rez-de-chaussée.

##### b) Parties privatives :

Aucune gérée par l'association principale.



Le complexe immobilier est divisé en cinq entités (associations partielles), dénommées « LES JARDINS DE LA PAIX - 2 », « LES JARDINS DE LA PAIX - 1 », « LES JARDINS D'ALHAMBRA, BOTANIQUE, DE LA VILLA BORGHESE, DE BABYLONE ET DE L'ESCURIAL », « RESIDENCE JARDIN VILLA D'ESTE » et « RESIDENCE JARDIN DES IRIS ».

**TITRE II : ACTE DE BASE DE L'ASSOCIATION PARTIELLE « LES JARDINS DE LA PAIX - 2 » (Parking sous-sol - 2)**

**§ 1 - DESCRIPTION DES ÉLÉMENTS AFFECTÉS À L'USAGE DE TOUS LES COPROPRIÉTAIRES OU DE CERTAINS D'ENTRE EUX. DÉTERMINATION DE LEUR CARACTÈRE PRIVATIF OU COMMUN**

Il est fait référence aux dispositions reprises sous un intitulé identique sous le « Titre VII. Dispositions communes aux actes de base des associations partielles ». Elles sont censées ici-reproduites.

**§ 2 - DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DETERMINATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE FAISANT PARTIE DE L'ASSOCIATION PARTIELLE :**

Les parties privatives de l'immeuble à ériger sur les zones destinées à la bâtisse et les zones destinées aux cours et jardin sont définies ci-dessous.

Leur description est basée sur les plans d'exécution ci-annexés.

Les quotes-parts dans les parties communes sont fixées comme il est dit ci-dessous et conformément au rapport motivé ci-joint. Pour le surplus, il est fait référence au règlement de copropriété ci-après.

**1. Descriptif succinct des lots privatifs et communs, analyse des plans**

**° AU NIVEAU DU SOUS-SOL (-2)**

- A) **Parties communes** : la rampe d'accès avec sa porte et son mécanisme, la zone de manœuvre, un hall, un escalier et sa cage, un ascenseur et sa cage, un escalier et sa cage menant au rez-de-chaussée, un bureau, un local compteurs, un wc, le bas de la façade du bâtiment 3 côté rue Dekoster (selon rapport du géomètre ci-annexé) et, de manière générale, l'ensemble des éléments composant le sous-sol -2 hormis les éléments structuraux et d'étanchéité.

B) **Parties privatives** : 97 emplacements de parking (PP1 à PP97)

**° AU NIVEAU DU SOUS-SOL (-1)**

A) **Parties communes** : l'ascenseur et sa cage, l'escalier et sa cage, l'escalier et sa cage menant au rez-de-chaussée.

B) **Parties privatives** : /

**° AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE**

A) **Parties communes** : l'ascenseur et sa cage, l'escalier et sa cage.

B) **Parties privatives** : /

**2. Descriptif détaillé des lots privatifs (les descriptions et la numérotation des lots se fondant sur les plans d'exécution)**

**° AU NIVEAU DU SOUS-SOL (-2)**

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP1 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit (38) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0306.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP2 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-sept (37) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0307.



**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP3 »,**

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-sept (37) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0308.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP4 »,**

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-sept (37) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0309.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP5 »,**

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit (38) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0310.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP6 »,**

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit (38) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0311.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP7 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit  
(38) quotités dans les parties communes générales et  
particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0312.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP8 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-neuf  
(39) quotités dans les parties communes générales et  
particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0313.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP9 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit  
(38) quotités dans les parties communes générales et  
particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0314.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP10 »,**  
comprenant :



a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit  
(38) quotités dans les parties communes générales et  
particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A  
P0315.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP11 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-neuf  
(39) quotités dans les parties communes générales et  
particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A  
P0316.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP12 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit  
(38) quotités dans les parties communes générales et  
particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A  
P0317.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP13 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-neuf  
(39) quotités dans les parties communes générales et  
particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0318.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP14 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-neuf  
(39) quotités dans les parties communes générales et  
particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0319.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP15 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit  
(38) quotités dans les parties communes générales et  
particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0320.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP16 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit  
(38) quotités dans les parties communes générales et  
particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0321.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP17 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.



b) en copropriété et indivision forcée : trente-neuf (39) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0322.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP18 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit (38) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0323.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP19 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit (38) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0324.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP20 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-neuf (39) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0325.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP21 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit  
(38) quotités dans les parties communes générales et  
particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A  
P0326.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP22 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit  
(38) quotités dans les parties communes générales et  
particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A  
P0327.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP23 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-neuf  
(39) quotités dans les parties communes générales et  
particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A  
P0328.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP24 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit  
(38) quotités dans les parties communes générales et  
particulières.



Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0329.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP25 »,**

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit (38) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0330.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP26 »,**

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit (38) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0331.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP27 »,**

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-sept (37) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0332.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP28 »,**

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-sept (37) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0333.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP29 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit (38) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0334.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP30 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit (38) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0335.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP31 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-sept (37) quotités dans les parties communes générales et particulières.



dix-huitième  
feuillet

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0336.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP32 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-sept (37) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0337.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP33 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit (38) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0338.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP34 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-sept (37) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0339.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP35 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit (38) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0340.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP36 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit (38) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0341.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP37 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-six (36) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0342.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP38 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit (38) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0343.



**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP39 »,**

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-sept (37) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0344.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP40 »,**

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit (38) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0345.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP41 »,**

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-sept (37) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0346.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP42 »,**

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-sept (37) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0347.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP43 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-  
sept (57) quotités dans les parties communes générales et  
particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0348.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP44 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit  
(38) quotités dans les parties communes générales et  
particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0349.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP45 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit  
(38) quotités dans les parties communes générales et  
particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0350.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP46 »,**  
comprenant :



a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit (38) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0351.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP47 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit (38) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0352.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP48 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit (38) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0353.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP49 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit (38) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0354.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP50 »**,  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit  
(38) quotités dans les parties communes générales et  
particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0355.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP51 »**,  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit  
(38) quotités dans les parties communes générales et  
particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0356.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP52 »**,  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit  
(38) quotités dans les parties communes générales et  
particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0357.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP53 »**,  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.



b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit (38) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0358.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP54 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-cinq (55) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0359.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP55 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit (38) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0360.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP56 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit (38) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0361.



**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP57 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit  
(38) quotités dans les parties communes générales et  
particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A  
P0362.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP58 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit  
(38) quotités dans les parties communes générales et  
particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A  
P0363.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP59 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit  
(38) quotités dans les parties communes générales et  
particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A  
P0364.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP60 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-sept  
(37) quotités dans les parties communes générales et  
particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0365.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP61 »,**

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit (38) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0366.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP62 »,**

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit (38) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0367.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP63 »,**

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit (38) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0368.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP64 »,**

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit (38) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0369.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP65 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit (38) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0370.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP66 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-sept (37) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0371.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP67 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit (38) quotités dans les parties communes générales et particulières.



vingt-  
troisième  
feuillet

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0372.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP68 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit (38) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0373.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP69 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-sept (37) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0374.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP70 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-sept (37) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0375.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP71 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit (38) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0376.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP72 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-sept (37) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0377.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP73 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingts (80) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0378.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP74 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-cinq (35) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0379.



**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP75 »,**

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-neuf (39) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0380.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP76 »,**

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit (38) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0381.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP77 »,**

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit (38) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0382.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP78 »,**

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-neuf (39) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0383.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP79 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit  
(38) quotités dans les parties communes générales et  
particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0384.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP80 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit  
(38) quotités dans les parties communes générales et  
particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0385.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP81 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-neuf  
(39) quotités dans les parties communes générales et  
particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0386.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP82 »,**  
comprenant :



a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit (38) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0387.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP83 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit (38) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0388.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP84 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-neuf (39) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0389.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP85 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-neuf (39) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0390.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP86 »**,  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit  
(38) quotités dans les parties communes générales et  
particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0391.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP87 »**,  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-neuf  
(39) quotités dans les parties communes générales et  
particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0392.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP88 »**,  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit  
(38) quotités dans les parties communes générales et  
particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0393.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP89 »**,  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.



b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit (38) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0394.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP90 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-neuf (39) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0395.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP91 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-neuf (39) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0396.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP92 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit (38) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0397.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP93 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-neuf  
(39) quotités dans les parties communes générales et  
particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A  
P0398.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP94 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit  
(38) quotités dans les parties communes générales et  
particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A  
P0399.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP95 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit  
(38) quotités dans les parties communes générales et  
particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A  
P0400.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP96 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit  
(38) quotités dans les parties communes générales et  
particulières.



Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0401.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « PP97 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-  
trois (53) quotités dans les parties communes générales  
et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0402.

**TITRE III : ACTE DE BASE DE L'ASSOCIATION PARTIELLE « LES  
JARDINS DE LA PAIX - 1 » (Terrain assiette du complexe et  
Parking sous-sol - 1)**

**§ 1 - DESCRIPTION DES ÉLÉMENTS AFFECTÉS À L'USAGE DE TOUS  
LES COPROPRIÉTAIRES OU DE CERTAINS D'ENTRE EUX.  
DÉTERMINATION DE LEUR CARACTÈRE PRIVATIF OU COMMUN**

Il est fait référence aux dispositions reprises sous un  
intitulé identique sous le « Titre VII. Dispositions  
communes aux actes de base des associations partielles ».  
Elles sont censées ici-reproduites.

**§ 2 - DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DETERMINATION  
DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE  
PARTIE PRIVATIVE FAISANT PARTIE DE L'ASSOCIATION  
PARTIELLE:**

Les parties privatives de l'immeuble à ériger sur les  
zones destinées à la bâtisse et les zones destinées aux  
cours et jardin sont définies ci-dessous.

Leur description est basée sur les plans d'exécution ci-  
annexés.

Les quotes-parts dans les parties communes sont fixées  
comme il est dit ci-dessous et conformément au rapport  
motivé ci-joint. Pour le surplus, il est fait référence  
au règlement de copropriété ci-après.

**1. Descriptif succinct des lots privatifs et communs,  
analyse des plans**

**° AU NIVEAU DU SOUS-SOL (-1)**

**A) Parties communes** : la rampe d'accès, la zone de manœuvre, un hall, un sas, un local archives, deux locaux-poubelles.

**B) Parties privatives** : 91 emplacements de parking (P1 à P91).

**° AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE**

**A) Parties communes** :

Le terrain assiette du complexe, l'ensemble des abords, à l'exception des jardins et terrasses privés, les jardins et potagers communs, un chemin pour les services de secours et d'entretien, les allées piétonnes vers l'entrée des blocs à appartements, une zone d'entreposage de poubelles, un local copropriété et archives avec water-closet situé dans le Bâtiment 1, au bénéfice de l'ensemble des 103 appartements.

**B) Parties privatives** : /

**2. Descriptif détaillé des lots privés (les descriptions et la numérotation des lots se fondent sur les plans d'exécution)**

**° AU NIVEAU DU SOUS-SOL (-1)**

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P1 »,**  
comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : quarante-trois (43) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0215.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P2 »,**  
comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : quarante-trois (43) quotités dans les parties communes générales et particulières.



Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0216.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P3 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : quarante-  
et-une (41) quotités dans les parties communes générales  
et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0217.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P4 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : quarante-  
trois (43) quotités dans les parties communes générales  
et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0218.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P5 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-  
et-une (51) quotités dans les parties communes générales  
et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0219.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P6 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit (38) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0220.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P7 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-neuf (39) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0221.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P8 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit (38) quotités dans les parties communes générales et particulières.

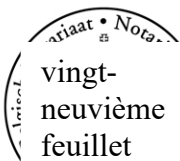
Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0222.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P9 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit (38) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0223.



**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P10 »,**

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-neuf (39) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0224.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P11 »,**

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit (38) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0225.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P12 »,**

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-sept (37) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0226.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P13 »,**

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-sept (37) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0227.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P14 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-sept  
(37) quotités dans les parties communes générales et  
particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0228.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P15 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : quarante-  
sept (47) quotités dans les parties communes générales et  
particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0229.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P16 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : quarante  
(40) quotités dans les parties communes générales et  
particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0230.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P17 »,**  
comprenant :



a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : quarante (40) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0231.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P18 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : quarante-cinq (45) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0232.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P19 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : quarante (40) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0233.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P20 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : quarante (40) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0234.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P21 »,**  
comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : quarante-six (46) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0235.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P22 »,**  
comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : quarante (40) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0236.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P23 »,**  
comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : quarante-et-une (41) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0237.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P24 »,**  
comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.



b) en copropriété et indivision forcée : trente-six (36) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0238.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P25 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit (38) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0239.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P26 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit (38) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0240.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P27 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit (38) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0241.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P28 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit  
(38) quotités dans les parties communes générales et  
particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A  
P0242.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P29 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit  
(38) quotités dans les parties communes générales et  
particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A  
P0243.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P30 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit  
(38) quotités dans les parties communes générales et  
particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A  
P0244.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P31 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit  
(38) quotités dans les parties communes générales et  
particulières.



Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0245.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P32 »,**

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit (38) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0246.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P33 »,**

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit (38) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0247.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P34 »,**

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : septante-deux (72) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0248.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P35 »,**

comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : quarante (40) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0249.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P36 »,**  
comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-huit (58) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0250.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P37 »,**  
comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit (38) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0251.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P38 »,**  
comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit (38) quotités dans les parties communes générales et particulières.



trente-  
troisième  
feuillet

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0252.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P39 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit  
(38) quotités dans les parties communes générales et  
particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0253.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P40 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit  
(38) quotités dans les parties communes générales et  
particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0254.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P41 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit  
(38) quotités dans les parties communes générales et  
particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0255.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P42 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit (38) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0256.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P43 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit (38) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0257.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P44 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-sept (37) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0258.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P45 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit (38) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0259.



**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P46 »,**

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-neuf (39) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0260.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P47 »,**

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit (38) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0261.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P48 »,**

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-et-une (51) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0262.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P49 »,**

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit (38) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0263.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P50 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit  
(38) quotités dans les parties communes générales et  
particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0264.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P51 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-neuf  
(39) quotités dans les parties communes générales et  
particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0265.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P52 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit  
(38) quotités dans les parties communes générales et  
particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0266.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P53 »,**  
comprenant :



a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-et-une (51) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0267.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P54 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit (38) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0268.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P55 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit (38) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0269.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P56 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-neuf (39) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0270.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P57 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-neuf (39) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0271.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P58 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-et-une (51) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0272.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P59 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit (38) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0273.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P60 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.



b) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-cinq (85) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0274.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P61 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : quarante-deux (42) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0275.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P62 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-et-une (51) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0276.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P63 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-sept (37) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0277.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P64 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-neuf  
(39) quotités dans les parties communes générales et  
particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A  
P0278.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P65 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit  
(38) quotités dans les parties communes générales et  
particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A  
P0279.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P66 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit  
(38) quotités dans les parties communes générales et  
particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A  
P0280.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P67 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-neuf  
(39) quotités dans les parties communes générales et  
particulières.



Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0281.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P68 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-neuf  
(39) quotités dans les parties communes générales et  
particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0282.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P69 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit  
(38) quotités dans les parties communes générales et  
particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0283.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P70 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit  
(38) quotités dans les parties communes générales et  
particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0284.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P71 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-neuf (39) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0285.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P72 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-neuf (39) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0286.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P73 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit (38) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0287.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P74 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-neuf (39) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0288.



**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P75 »,**

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit (38) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0289.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P76 »,**

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit (38) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0290.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P77 »,**

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-neuf (39) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0291.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P78 »,**

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-six (36) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0292.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P79 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit  
(38) quotités dans les parties communes générales et  
particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0293.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P80 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit  
(38) quotités dans les parties communes générales et  
particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0294.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P81 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :  
l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques  
au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-  
trois (53) quotités dans les parties communes générales  
et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0295.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P82 »,**  
comprenant :



a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-et-une (51) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0296.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P83 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit (38) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0297.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P84 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit (38) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0298.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P85 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : quarante-huit (48) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0299.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P86 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : quarante-sept (47) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0300.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P87 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : quarante-et-une (41) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0301.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P88 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : quarante (40) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0302.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P89 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.



b) en copropriété et indivision forcée : quarante (40) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0303.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P90 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : quarante (40) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0304.

**- L'emplacement de parking intérieur dénommé « P91 »,**  
comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit avec ses marques au sol.

b) en copropriété et indivision forcée : septante-deux (72) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0305.

**TITRE IV : ACTE DE BASE DE L'ASSOCIATION PARTIELLE « LES JARDINS D'ALHAMBRA, BOTANIQUE, DE LA VILLA BORGHESE, DE BABYLONE ET DE L'ESCURIAL » (BATIMENT 1)**

**§ 1 - DESCRIPTION DES ÉLÉMENTS AFFECTÉS À L'USAGE DE TOUS LES COPROPRIÉTAIRES OU DE CERTAINS D'ENTRE EUX. DÉTERMINATION DE LEUR CARACTÈRE PRIVATIF OU COMMUN**

Il est fait référence aux dispositions reprises sous un intitulé identique sous le « Titre VII. Dispositions communes aux actes de base des associations partielles ». Elles sont censées ici-reproduites.

**§ 2 - DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DETERMINATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE**

**PARTIE PRIVATIVE FAISANT PARTIE DE L'ASSOCIATION  
PARTIELLE :**

Les parties privatives de l'immeuble à ériger sur les zones destinées à la bâtisse et les zones destinées aux cours et jardin sont définies ci-dessous.

Leur description est basée sur les plans d'exécution ci-annexés.

Les quotes-parts dans les parties communes sont fixées comme il est dit ci-dessous et conformément au rapport motivé ci-joint. Pour le surplus, il est fait référence au règlement de copropriété ci-après.

**1.Descriptif succinct des lots privatifs et communs,  
analyse des plans**

**° AU NIVEAU DU SOUS-SOL (-1)**

**A)Parties communes** : les sas et halls d'accès, les ascenseurs et leurs cages, les escaliers et leurs cages, les locaux poussettes, un local vélos, un local entretien, un local compteurs gaz, un local compteurs eau et un local compteurs électricité.

**B)Parties privatives** : la cave/réserve de la crèche (C-A01), 7 caves dans le Bloc A (C-A02 à C-A08), 15 caves dans le Bloc B (C-B01 à C-B15), 9 caves dans le Bloc C (C-C01 à C-C09), 9 caves dans le Bloc D (C-D01 à C-D09) et 9 caves dans le Bloc E (C-E01 à C-E09).

**° AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE**

**A)Parties communes** :

BLOC A : Un hall d'entrée, un ascenseur et sa cage, un escalier et sa cage, les jardins et la terrasse de la crèche.

BLOC B, C, D et E : Un hall d'entrée, l'ascenseur et sa cage, l'escalier et sa cage, les jardins et terrasses des appartements.

**B)Parties privatives** :

BLOC A : La crèche (1A.Crèche)

BLOC B : un appartement 1B.0B une chambre et deux appartements deux chambres (1B.0A et 1B.0C)

BLOC C : deux appartements deux chambres (1C.0A et 1C.0B)

BLOC D : deux appartements deux chambres (1D.0A et 1D.0B)

BLOC E : deux appartements deux chambres (1E.0A et 1E.0B)

**° AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE (+1)**

quarante-et-  
unième  
feuillet

**A) Parties communes** : pour chacun des blocs, un hall commun, l'ascenseur et sa cage, l'escalier et sa cage ainsi que les terrasses.

**B) Parties privatives** :

BLOC A : un appartement trois chambres (1A.1A) et un appartement deux chambres (1A.1B).

BLOC B : trois appartements deux chambres (1B.1A, 1B.1B et 1B.1C).

BLOC C : un appartement deux chambres (1C.1A) et un appartement trois chambres (1C.1B).

BLOC D : un appartement deux chambres (1D.1A) et un appartement trois chambres (1D.1B).

BLOC E : un appartement deux chambres (1E.1A) et un appartement trois chambres (1E.1B).

**° AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE (+2)**

**A) Parties communes** : pour chacun des blocs, un hall commun, l'ascenseur et sa cage, l'escalier et sa cage ainsi que les terrasses.

**B) Parties privatives** :

BLOC A : un appartement trois chambres (1A.2A) et un appartement deux chambres (1A.2B).

BLOC B : trois appartements deux chambres (1B.2A, 1B.2B et 1B.2C).

BLOC C : un appartement deux chambres (1C.2A) et un appartement trois chambres (1C.2B).

BLOC D : un appartement deux chambres (1D.2A) et un appartement trois chambres (1D.2B).

BLOC E : un appartement deux chambres (1E.2A) et un appartement trois chambres (1E.2B).

**° AU NIVEAU DU TROISIEME ETAGE (+3)**

**A) Parties communes** : pour chacun des blocs, un hall commun, l'ascenseur et sa cage, l'escalier et sa cage ainsi que les terrasses.

**B) Parties privatives** :

BLOC A : un appartement trois chambres (1A.3A) et un appartement deux chambres (1A.3B).

BLOC B : trois appartements deux chambres (1B.3A, 1B.3B et 1B.3C).

BLOC C : un appartement deux chambres (1C.3A) et un appartement trois chambres (1C.3B).

BLOC D : un appartement deux chambres (1D.3A) et un appartement trois chambres (1D.3B).

BLOC E : un appartement deux chambres (1E.3A) et un appartement trois chambres (1E.3B).

#### ° AU NIVEAU DU QUATRIEME ETAGE (+4)

**A) Parties communes** : pour chacun des blocs, un hall commun, l'ascenseur et sa cage, l'escalier et sa cage ainsi que les terrasses.

#### **B) Parties privatives :**

BLOC A : un appartement trois chambres (1A.4A).

BLOC B : trois appartements deux chambres (1B.4A, 1B.4B et 1B.4C).

BLOC C : un appartement trois chambres (1C.4A).

BLOC D : un appartement trois chambres (1D.4A).

BLOC E : un appartement trois chambres (1E.4A).

## **2. Description détaillée des lots privatifs**

### ° AU NIVEAU DU SOUS-SOL (-1)

#### **DANS LE BLOC A (JARDIN D'ALHAMBRA)**

- **La cave dénommée « C-A02 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : huit (8) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0111.

- **La cave dénommée « C-A03 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : huit (8) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0112.

- **La cave dénommée « C-A04 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : neuf (9) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0113.

- **La cave dénommée « C-A05 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : neuf (9) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0114.

- **La cave dénommée « C-A06 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : neuf (9) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0115.

- **La cave dénommée « C-A07 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : huit (8) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0116.

- **La cave dénommée « C-A08 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : neuf (9) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0117.

**DANS LE BLOC B (JARDIN BOTANIQUE)**

- **La cave dénommée « C-B01 »**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
  - b) en copropriété et indivision forcée : neuf (9) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0118.

- **La cave dénommée « C-B02 »**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
  - b) en copropriété et indivision forcée : quatorze (14) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0119.

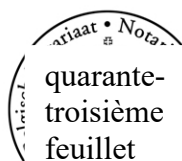
- **La cave dénommée « C-B03 »**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
  - b) en copropriété et indivision forcée : neuf (9) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0120.

- **La cave dénommée « C-B04 »**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
  - b) en copropriété et indivision forcée : sept (7) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0121.

- **La cave dénommée « C-B05 »**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
  - b) en copropriété et indivision forcée : huit (8) quotités dans les parties communes générales.



Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0122.

- **La cave dénommée « C-B06 »**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
  - b) en copropriété et indivision forcée : sept (7) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0123.

- **La cave dénommée « C-B07 »**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
  - b) en copropriété et indivision forcée : huit (8) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0124.

- **La cave dénommée « C-B08 »**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
  - b) en copropriété et indivision forcée : sept (7) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0125.

- **La cave dénommée « C-B09 »**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
  - b) en copropriété et indivision forcée : huit (8) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0126.

- **La cave dénommée « C-B10 »**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
  - b) en copropriété et indivision forcée : sept (7) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0127.

- **La cave dénommée « C-B11 »**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
  - b) en copropriété et indivision forcée : huit (8) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0128.

- **La cave dénommée « C-B12 »**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
  - b) en copropriété et indivision forcée : sept (7) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0129.

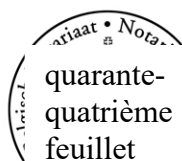
- **La cave dénommée « C-B13 »**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
  - b) en copropriété et indivision forcée : huit (8) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0130.

- **La cave dénommée « C-B14 »**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
  - b) en copropriété et indivision forcée : sept (7) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0131.

- **La cave dénommée « C-B15 »**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.



b) en copropriété et indivision forcée : huit (8) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0132.

**DANS LE BLOC C (JARDIN DE LA VILLA BORGHESE)**

- **La cave dénommée « C-C01 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : neuf (9) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0133.

- **La cave dénommée « C-C02 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : neuf (9) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0134.

- **La cave dénommée « C-C03 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : huit (8) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0135.

- **La cave dénommée « C-C04 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : dix (10) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0136.

- **La cave dénommée « C-C05 »**, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : dix (10) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0137.

- **La cave dénommée « C-C06 »**, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : neuf (9) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0138.

- **La cave dénommée « C-C07 »**, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : dix (10) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0139.

- **La cave dénommée « C-C08 »**, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : six (6) quotités dans les parties communes générales.

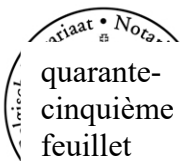
Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0140.

- **La cave dénommée « C-C09 »**, comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : six (6) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0141.



**DANS LE BLOC D (JARDIN DE BABYLONE)**

- **La cave dénommée « C-D01 »**, comprenant :
- a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
  - b) en copropriété et indivision forcée : neuf (9) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0142.

- **La cave dénommée « C-D02 »**, comprenant :
- a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
  - b) en copropriété et indivision forcée : neuf (9) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0143.

- **La cave dénommée « C-D03 »**, comprenant :
- a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
  - b) en copropriété et indivision forcée : huit (8) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0144.

- **La cave dénommée « C-D04 »**, comprenant :
- a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
  - b) en copropriété et indivision forcée : dix (10) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0145.

- **La cave dénommée « C-D05 »**, comprenant :
- a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
  - b) en copropriété et indivision forcée : dix (10) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0146.

- **La cave dénommée « C-D06 »**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
  - b) en copropriété et indivision forcée : neuf (9) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0147.

- **La cave dénommée « C-D07 »**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
  - b) en copropriété et indivision forcée : dix (10) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0148.

- **La cave dénommée « C-D08 »**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
  - b) en copropriété et indivision forcée : six (6) quotités dans les parties communes générales.

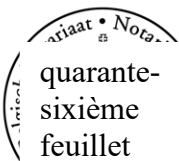
Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0149.

- **La cave dénommée « C-D09 »**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
  - b) en copropriété et indivision forcée : six (6) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0150.

**DANS LE BLOC E (JARDIN DE L'ESCURIAL)**

- **La cave dénommée « C-E01 »**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : la cave/réserve proprement dite avec sa porte.



b) en copropriété et indivision forcée : neuf (9)  
quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A  
P0151.

- **La cave dénommée « C-E02 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave  
proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : neuf (9)  
quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A  
P0152.

- **La cave dénommée « C-E03 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave  
proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : huit (8)  
quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A  
P0153.

- **La cave dénommée « C-E04 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave  
proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : dix (10)  
quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A  
P0154.

- **La cave dénommée « C-E05 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave  
proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : dix (10)  
quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A  
P0155.

- **La cave dénommée « C-E06 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : neuf (9) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0156.

- **La cave dénommée « C-E07 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : dix (10) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0157.

- **La cave dénommée « C-E08 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : six (6) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0158.

- **La cave dénommée « C-E09 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : six (6) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0159.

**° AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE**

**DANS LE BLOC A (JARDIN D'ALHAMBRA)**

**La crèche dénommée « 1A.Crèche »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave C-A01 au sous-sol -1 et la crèche proprement dite avec son local technique et un parking vélos au niveau du rez-de-chaussée.



b) en copropriété et indivision forcée : deux mille quatre cent onze (2.411) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive de deux jardins et d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0014.

Il est ici précisé que, conformément au rapport ci-annexé, la crèche ne participera pas aux frais relatifs à l'association partielle « LES JARDINS DE LA PAIX - 1 », n'ayant, en contrepartie, pas la jouissance des parties communes gérées par ladite association partielle.

#### **DANS LE BLOC B (JARDIN BOTANIQUE)**

**L'appartement dénommé « 1B.0A »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bains, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : sept cent septante-deux (772) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse et d'un jardin, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0015.

**L'appartement dénommé « 1B.0B »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de douche, une buanderie, un séjour avec coin cuisine et chambre.

b) en copropriété et indivision forcée : quatre cent vingt-neuf (429) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'un jardin, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0016.

**L'appartement dénommé « 1B.0C »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bains, un débarras, un séjour avec coin cuisine, un hall de nuit, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : sept cent septante-deux (772) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse et de deux jardins, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0017.

**DANS LE BLOC C (JARDIN DE LA VILLA BORGHESE)**

**L'appartement dénommé « 1C.0A »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bains, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : huit cent cinq (805) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse et de deux jardins, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0030.

**L'appartement dénommé « 1C.0B »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bains, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : huit cent seize (816) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse et de deux jardins, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0031.



quarante-  
huitième  
feuillet

**DANS LE BLOC D (JARDIN DE BABYLONE)**

**L'appartement dénommé « 1D.0A »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bains, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : huit cent quatorze (814) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse et de deux jardins, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0039.

**L'appartement dénommé « 1D.0B »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bains, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : huit cent treize (813) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse et de deux jardins, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0040.

**DANS LE BLOC E (JARDIN DE L'ESCURIAL)**

**L'appartement dénommé « 1E.0A »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bains, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : huit cent neuf (809) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse et de deux jardins, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0048.

**L'appartement dénommé « 1E.0B »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bains, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : huit cent vingt-quatre (824) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse et de deux jardins, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0049.

**° AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE (+1)**

**DANS LE BLOC A (JARDIN DE L'ALHAMBRA)**

**L'appartement dénommé « 1A.1A »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bain avec wc, une salle de douche, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, trois chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : neuf cent soixante-cinq (965) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0007.

**L'appartement dénommé « 1A.1B »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une buanderie, une salle de bain, un séjour avec coin cuisine, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : sept cent soixante (760) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0008.

**DANS LE BLOC B (JARDIN BOTANIQUE)**



**L'appartement dénommé « 1B.1A »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bain, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, un hall de nuit, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : huit cent huit (808) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0018.

**L'appartement dénommé « 1B.1B »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une buanderie, une salle de bain, un séjour avec coin cuisine, un hall de nuit, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : sept cent quarante-sept (747) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0019.

**L'appartement dénommé « 1B.1C »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une buanderie, une salle de bain, un séjour avec coin cuisine, un hall de nuit, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : huit cent vingt-et-une (821) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0020.

## **DANS LE BLOC C**

**L'appartement dénommé « 1C.1A »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bain, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : sept cent soixante-six (766) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0032.

**L'appartement dénommé « 1C.1B »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une buanderie, une salle de bain avec wc, une salle de douche, un séjour avec coin cuisine, trois chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : neuf cent cinquante-quatre (954) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0033.

**DANS LE BLOC D (JARDIN DE BABYLONE)**

**L'appartement dénommé « 1D.1A »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bain, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : sept cent cinquante-deux (752) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0041.

**L'appartement dénommé « 1D.1B »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une buanderie, une salle de



bain avec wc, une salle de douche, un séjour avec coin cuisine, trois chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : neuf cent cinquante-deux (952) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0042.

**DANS LE BLOC E (JARDIN DE L'ESCURIAL)**

**L'appartement dénommé « 1E.1A »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bain, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : sept cent cinquante-et-une (751) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0050.

**L'appartement dénommé « 1E.1B »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une buanderie, une salle de bain avec wc, une salle de douche, un séjour avec coin cuisine, trois chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : neuf cent septante (970) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0051.

**° AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE (+2)**

**DANS LE BLOC A (JARDIN D'ALHAMBRA)**

**L'appartement dénommé « 1A.2A »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bain avec wc, une

salle de douche, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, trois chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : neuf cent nonante-neuf (999) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0009.

**L'appartement dénommé « 1A.2B »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une buanderie, une salle de bain, un séjour avec coin cuisine, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : sept cent quatre-vingt-cinq (785) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0010.

**DANS LE BLOC B (JARDIN BOTANIQUE)**

**L'appartement dénommé « 1B.2A »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bain, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, un hall de nuit, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : huit cent quarante-huit (848) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0021.

**L'appartement dénommé « 1B.2B »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une buanderie, une salle de bain, un séjour avec coin cuisine, un hall de nuit, deux chambres.



b) en copropriété et indivision forcée : sept cent quatre-vingt-sept (787) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0022.

**L'appartement dénommé « 1B.2C »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une buanderie, une salle de bain, un séjour avec coin cuisine, un hall de nuit, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : huit cent cinquante-six (856) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0023.

**DANS LE BLOC C (JARDIN DE LA VILLA BORGHESE)**

**L'appartement dénommé « 1C.2A »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bain, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : sept cent nonante-et-une (791) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0034.

**L'appartement dénommé « 1C.2B »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une buanderie, une salle de bain avec wc, une salle de douche, un séjour avec coin cuisine, trois chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : mille trois (1.003) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0035.

**DANS LE BLOC D (JARDIN DE BABYLONE)**

**L'appartement dénommé « 1D.2A »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bain, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : sept cent nonante-et-une (791) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0043.

**L'appartement dénommé « 1D.2B »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une buanderie, une salle de bain avec wc, une salle de douche, un séjour avec coin cuisine, trois chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : mille (1.000) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0044.

**DANS LE BLOC E (JARDIN DE L'ESCURIAL)**

**L'appartement dénommé « 1E.2A »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bain, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres.



b) en copropriété et indivision forcée : sept cent nonante (790) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0052.

**L'appartement dénommé « 1E.2B »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une buanderie, une salle de bain avec wc, une salle de douche, un séjour avec coin cuisine, trois chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : mille (1.000) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0053.

**° AU NIVEAU DU TROISIEME ETAGE (+3)**

**DANS LE BLOC A (JARDIN D'ALHAMBRA)**

**L'appartement dénommé « 1A.3A »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bain avec wc, une salle de douche, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, trois chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : mille cinquante-cinq (1.055) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0011.

**L'appartement dénommé « 1A.3B »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une buanderie, une salle de bain, un séjour avec coin cuisine, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : huit cent vingt-huit (828) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0012.

**DANS LE BLOC B (JARDIN BOTANIQUE)**

**L'appartement dénommé « 1B.3A »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bain, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, un hall de nuit, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : huit cent nonante-quatre (894) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0024.

**L'appartement dénommé « 1B.3B »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une buanderie, une salle de bain, un séjour avec coin cuisine, un hall de nuit, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : huit cent trente-et-une (831) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0025.

**L'appartement dénommé « 1B.3C »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une buanderie, une salle de bain, un séjour avec coin cuisine, un hall de nuit, deux chambres.



b) en copropriété et indivision forcée : neuf cent deux (902) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0026.

**DANS LE BLOC C (JARDIN DE LA VILLA BORGHESE)**

**L'appartement dénommé « 1C.3A »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bain, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : huit cent trente-trois (833) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0036.

**L'appartement dénommé « 1C.3B »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une buanderie, une salle de bain avec wc, une salle de douche, un séjour avec coin cuisine, trois chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : mille cinquante-sept (1.057) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0037.

**DANS LE BLOC D (JARDIN DE BABYLONE)**

**L'appartement dénommé « 1D.3A »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bain, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : huit cent trente-trois (833) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0045.

**L'appartement dénommé « 1D.3B »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une buanderie, une salle de bain avec wc, une salle de douche, un séjour avec coin cuisine, trois chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : mille cinquante-trois (1.053) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0046.

**DANS LE BLOC E (JARDIN DE L'ESCURIAL)**

**L'appartement dénommé « 1E.3A »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bain, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : huit cent trente-deux (832) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0054.

**L'appartement dénommé « 1E.3B »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une buanderie, une salle de bain avec wc, une salle de douche, un séjour avec coin cuisine, trois chambres.



b) en copropriété et indivision forcée : mille cinquante-six (1.056) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0055.

**° AU NIVEAU DU QUATRIEME ETAGE (+4)**

**DANS LE BLOC A (JARDIN D'ALHAMBRA)**

**L'appartement dénommé « 1A.4A »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bain avec wc, une salle de douche, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, un hall de nuit, trois chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : mille trois cent quatre-vingt-six (1.386) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive de deux terrasses, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0013.

**DANS LE BLOC B (JARDIN BOTANIQUE)**

**L'appartement dénommé « 1B.4A »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bain, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, un hall de nuit, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : neuf cent dix-neuf (919) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0027.

**L'appartement dénommé « 1B.4B »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une buanderie, une salle de

bain, un séjour avec coin cuisine, un hall de nuit, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : huit cent cinquante-quatre (854) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0028.

**L'appartement dénommé « 1B.4C »,** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une buanderie, une salle de bain, un séjour avec coin cuisine, un hall de nuit, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : neuf cent vingt-sept (927) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0029.

**DANS LE BLOC C (JARDIN DE LA VILLA BORGHESE)**

**L'appartement dénommé « 1C.4A »,** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une buanderie, une salle de bain avec wc, une salle de douche, un séjour avec coin cuisine, un hall de nuit, trois chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : mille quatre cent quatre-vingt-six (1.486) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive de deux terrasses, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0038.

**DANS LE BLOC D (JARDIN DE BABYLONE)**

**L'appartement dénommé « 1D.4A »,** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une buanderie, une salle de



bain avec wc, une salle de douche, un séjour avec coin cuisine, un hall de nuit, trois chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : mille quatre cent quatre-vingt-quatre (1.484) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive de deux terrasses, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0047.

#### **DANS LE BLOC E (JARDIN DE L'ESCURIAL)**

**L'appartement dénommé « 1E.4A »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une buanderie, une salle de bain avec wc, une salle de douche, un séjour avec coin cuisine, un hall de nuit, trois chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : mille trois cent quarante-six (1.346) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive de trois terrasses, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0056.

#### **TITRE V : ACTE DE BASE DE L'ASSOCIATION PARTIELLE « RESIDENCE JARDIN VILLA D'ESTE » (BATIMENT 2)**

##### **§ 1 - DESCRIPTION DES ÉLÉMENTS AFFECTÉS À L'USAGE DE TOUS LES COPROPRIÉTAIRES OU DE CERTAINS D'ENTRE EUX. DÉTERMINATION DE LEUR CARACTÈRE PRIVATIF OU COMMUN**

Il est fait référence aux dispositions reprises sous un intitulé identique sous le « Titre VII. Dispositions communes aux actes de base des associations partielles ». Elles sont censées ici-reproduites.

##### **§ 2 - DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DETERMINATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE FAISANT PARTIE DE L'ASSOCIATION PARTIELLE :**

Les parties privatives de l'immeuble à ériger sur les zones destinées à la bâtisse et les zones destinées aux cours et jardin sont définies ci-dessous.

Leur description est basée sur les plans d'exécution ci-annexés.

Les quotes-parts dans les parties communes sont fixées comme il est dit ci-dessous et conformément au rapport motivé ci-joint. Pour le surplus, il est fait référence au règlement de copropriété ci-après.

**1.Descriptif succinct des lots privatifs et communs, analyse des plans**

**° AU NIVEAU DU SOUS-SOL (-1)**

**A)Parties communes** : les sas et halls d'accès, l'ascenseur et sa cage, l'escalier et sa cage, un local vélos, un local entretien, un local poubelles, un local compteurs gaz et eau, un local compteurs électricité.

**B)Parties privatives** : 19 caves (C-F01 à C-F19) + une cave coopérative.

**° AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE**

**A)Parties communes** : Un hall d'entrée, un ascenseur et sa cage, un escalier et sa cage, un local poussettes, les jardins et terrasses des appartements.

**B)Parties privatives** : deux appartements deux chambres (2F.0A et 2F.0C) et un appartement une chambre (2F.0B)

**° AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE (+1)**

**A)Parties communes** : un hall commun, l'ascenseur et sa cage, l'escalier et sa cage ainsi que les terrasses.

**B)Parties privatives** : cinq appartements deux chambres (2F.1A, 2F.1B, 2F.1C, 2F.1D et 2F.1E)

**° AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE (+2)**

**A)Parties communes** : un hall commun, l'ascenseur et sa cage, l'escalier et sa cage ainsi que les terrasses.

**B)Parties privatives** : cinq appartements deux chambres (2F.2A, 2F.2B, 2F.2C, 2F.2D, 2F.2E)

**° AU NIVEAU DU TROISIEME ETAGE (+3)**

**A)Parties communes** : un hall commun, l'ascenseur et sa cage, l'escalier et sa cage ainsi que les terrasses.



**B) Parties privatives** : quatre appartements deux chambres (2F.3A, 2F.3B, 2F.3C et 2F.3D)

**° AU NIVEAU DU QUATRIEME ETAGE (+4)**

**A) Parties communes** : un hall commun, l'ascenseur et sa cage, l'escalier et sa cage ainsi que les terrasses.

**B) Parties privatives** : deux appartements trois chambres (2F.4A et 2F.4B)

**2. Description détaillée des lots privatifs**

**° AU NIVEAU DU SOUS-SOL (-1)**

- **La cave dénommée « C-F01 »**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
  - b) en copropriété et indivision forcée : dix (10) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0160.

- **La cave dénommée « C-F02 »**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
  - b) en copropriété et indivision forcée : douze (12) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0161.

- **La cave dénommée « C-F03 »**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
  - b) en copropriété et indivision forcée : douze (12) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0162.

- **La cave dénommée « C-F04 »**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
  - b) en copropriété et indivision forcée : neuf (9) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0163.

- **La cave dénommée « C-F05 »**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
  - b) en copropriété et indivision forcée : huit (8) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0164.

- **La cave dénommée « C-F06 »**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
  - b) en copropriété et indivision forcée : huit (8) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0165.

- **La cave dénommée « C-F07 »**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
  - b) en copropriété et indivision forcée : huit (8) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0166.

- **La cave dénommée « C-F08 »**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
  - b) en copropriété et indivision forcée : dix (10) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0167.

- **La cave dénommée « C-F09 »**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.



b) en copropriété et indivision forcée : dix (10) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0168.

- **La cave dénommée « C-F10 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : dix (10) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0169.

- **La cave dénommée « C-F11 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : sept (7) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0170.

- **La cave dénommée « C-F12 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : sept (7) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0171.

- **La cave dénommée « C-F13 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : sept (7) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0172.

- **La cave dénommée « C-F14 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : sept (7) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0173.

- **La cave dénommée « C-F15 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : sept (7) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0174.

- **La cave dénommée « C-F16 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : sept (7) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0175.

- **La cave dénommée « C-F17 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : sept (7) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0176.

- **La cave dénommée « C-F18 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : six (6) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0177.



- **La cave dénommée « C-F19 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : six (6) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0178.

- **La cave dénommée « Local coopérative »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : quarante-sept (47) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0214.

**° AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE**

**L'appartement dénommé « 2F.0A »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bains, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : huit cent dix (810) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive de deux terrasses et d'un jardin, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0057.

**L'appartement dénommé « 2F.0B »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bain, une buanderie, un séjour avec coin cuisine et une chambre.

b) en copropriété et indivision forcée : six cent quatre-vingt-sept (687) quotités dans les parties communes générales et particulières.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0058.

**L'appartement dénommé « 2F.0C »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bains, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : neuf cent vingt-neuf (929) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse et d'un jardin, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0059.

**° AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE (+1)**

**L'appartement dénommé « 2F.1A »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bains, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : huit cents (800) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0060.

**L'appartement dénommé « 2F.1B »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bain, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, un hall de nuit et deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : sept cent quatre-vingt-neuf (789) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive de deux terrasses, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0061.

**L'appartement dénommé « 2F.1C »**, comprenant :



a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bains, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : neuf cents (900) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0062.

**L'appartement dénommé « 2F.1D », comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bain, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, un hall de nuit et deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : huit cent trente-huit (838) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive de deux terrasses, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0063.

**L'appartement dénommé « 2F.1E », comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bains, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, un hall de nuit et deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : sept cent nonante-trois (793) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0064.

**° AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE (+2)**

**L'appartement dénommé « 2F.2A », comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bains, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : huit cent quarante-et-une (841) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0065.

**L'appartement dénommé « 2F.2B »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bain, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, un hall de nuit et deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : huit cent vingt-neuf (829) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive de deux terrasses, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0066.

**L'appartement dénommé « 2F.2C »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bains, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : neuf cent dix (910) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0067.

**L'appartement dénommé « 2F.2D »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bain, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, un hall de nuit et deux chambres.



b) en copropriété et indivision forcée : huit cent quatre-vingt-six (886) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive de deux terrasses, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0068.

**L'appartement dénommé « 2F.2E »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bains, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, un hall de nuit et deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : huit cent trente-cinq (835) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0069.

**° AU NIVEAU DU TROISIEME ETAGE (+3)**

**L'appartement dénommé « 2F.3A »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bains, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, un hall de nuit et deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : huit cent nonante-neuf (899) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive de deux terrasses, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0070.

**L'appartement dénommé « 2F.3B »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bain, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : neuf cent soixante (960) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0071.

**L'appartement dénommé « 2F.3C »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bains, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, un hall de nuit et deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : neuf cent trente-et-une (931) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive de deux terrasses, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0072.

**L'appartement dénommé « 2F.3D »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bain, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, un hall de nuit et deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : neuf cent cinq (905) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive de deux terrasses, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0073.

**° AU NIVEAU DU QUATRIEME ETAGE (+4)**

**L'appartement dénommé « 2F.4A »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bain avec wc, une salle de douche une buanderie, un séjour avec coin cuisine, un hall de nuit, trois chambres.



b) en copropriété et indivision forcée : mille quatre cent trente-cinq (1.435) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive de deux terrasses, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0074.

**L'appartement dénommé « 2F.4B », comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bain avec wc, une salle de douche, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, trois chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : mille quatre cent trente (1.430) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive de deux terrasses, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0075.

**TITRE VI : ACTE DE BASE DE L'ASSOCIATION PARTIELLE  
« RESIDENCE JARDIN DES IRIS » (BATIMENT 3)**

**§ 1 - DESCRIPTION DES ÉLÉMENTS AFFECTÉS À L'USAGE DE TOUS LES COPROPRIÉTAIRES OU DE CERTAINS D'ENTRE EUX. DÉTERMINATION DE LEUR CARACTÈRE PRIVATIF OU COMMUN**

Il est fait référence aux dispositions reprises sous un intitulé identique sous le « Titre VII. Dispositions communes aux actes de base des associations partielles ». Elles sont censées ici-reproduites.

**§ 2 - DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DETERMINATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE FAISANT PARTIE DE L'ASSOCIATION PARTIELLE :**

Les parties privatives de l'immeuble à ériger sur les zones destinées à la bâtisse et les zones destinées aux cours et jardin sont définies ci-dessous.

Leur description est basée sur les plans d'exécution ci-annexés.

Les quotes-parts dans les parties communes sont fixées comme il est dit ci-dessous et conformément au rapport

motivé ci-joint. Pour le surplus, il est fait référence au règlement de copropriété ci-après.

**1.Descriptif succinct des lots privatifs et communs, analyse des plans**

**° AU NIVEAU DU SOUS-SOL (-2)**

**A)Parties communes** : les abords, une rampe d'accès piétonne, un hall d'entrée, un hall, un local vélos, un local poubelles, un local poussettes, un local compteurs gaz et eau, un local compteurs électricité, un escalier et sa cage, deux ascenseurs (BLOC H et BLOC I) et leur cage.

**B)Parties privatives** : /

**° AU NIVEAU DU SOUS-SOL (-1)**

**A)Parties communes** : le sas d'accès, les ascenseurs et leurs cages, les escaliers et leurs cages, les halls, un local vélo, un local entretien.

**B)Parties privatives** : 35 caves (C-H/I1 à C-H/I35).

**° AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE**

**A)Parties communes** : Un hall d'entrée, deux ascenseurs (BLOC H et BLOC I) et leur cage, deux escaliers (BLOC H et BLOC I), les terrasses et jardins des appartements.

**B)Parties privatives** : deux appartements trois chambres (3H.0A et 3I.0A) et un appartement deux chambres (3I.0B)

**° AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE (+1)**

**A)Parties communes** : un hall commun, les ascenseurs et leur cage (BLOC H et BLOC I), les escaliers et leur cage (BLOC H et BLOC I) ainsi que les terrasses.

**B)Parties privatives** : quatre appartements deux chambres (3H.1A, 3H.1B, 3I.1A, 3I.1B)

**° AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE (+2)**

**A)Parties communes** : un hall commun, les ascenseurs et leur cage (BLOC H et BLOC I), les escaliers et leur cage (BLOC H et BLOC I) ainsi que les terrasses.

**B)Parties privatives** : quatre appartements deux chambres (3H.2A, 3H.2B, 3I.2A, 3I.2B)



**° AU NIVEAU DU TROISIEME ETAGE (+3)**

**A)Parties communes** : un hall commun, les ascenseurs et leur cage (BLOC H et BLOC I), les escaliers et leur cage (BLOC H et BLOC I) ainsi que les terrasses.

**B)Parties privatives** : quatre appartements deux chambres (3H.3A, 3H.3B, 3I.3A, 3I.3B)

**° AU NIVEAU DU QUATRIEME ETAGE (+4)**

**A)Parties communes** : un hall commun, les ascenseurs et leur cage (BLOC H et BLOC I), les escaliers et leur cage (BLOC H et BLOC I) ainsi que les terrasses.

**B)Parties privatives** : quatre appartements deux chambres (3H.4A, 3H.4B, 3I.4A, 3I.4B)

**° AU NIVEAU DU CINQUIEME ETAGE (+5)**

**A)Parties communes** : un hall commun, les ascenseurs et leur cage (BLOC H et BLOC I), les escaliers et leur cage (BLOC H et BLOC I) ainsi que les terrasses.

**B)Parties privatives** : quatre appartements deux chambres (3H.5A, 3H.5B, 3I.5A, 3I.5B)

**° AU NIVEAU DU SIXIEME ETAGE (+6)**

**A)Parties communes** : un hall commun, les ascenseurs et leur cage (BLOC H et BLOC I), les escaliers et leur cage (BLOC H et BLOC I) ainsi que les terrasses.

**B)Parties privatives** : quatre appartements deux chambres (3H.6A, 3H.6B, 3I.6A, 3I.6B)

**° AU NIVEAU DU SEPTIEME ETAGE (+7)**

**A)Parties communes** : un hall commun, les ascenseurs et leur cage (BLOC H et BLOC I), les escaliers et leur cage (BLOC H et BLOC I) ainsi que les terrasses.

**B)Parties privatives** : quatre appartements deux chambres (3H.7A, 3H.7B, 3I.7A, 3I.7B)

**° AU NIVEAU DU HUITIEME ETAGE (+8)**

**A)Parties communes** : un hall commun, les ascenseurs et leur cage (BLOC H et BLOC I), les escaliers et leur cage (BLOC H et BLOC I) ainsi que les terrasses.

**B) Parties privatives** : quatre appartements deux chambres (3H.8A, 3H.8B, 3I.8A, 3I.8B)

**2. Description détaillée des lots privatifs**

**° AU NIVEAU DU SOUS-SOL (-1)**

- **La cave dénommée « C-H/I1 »**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
  - b) en copropriété et indivision forcée : cinq (5) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0179.

- **La cave dénommée « C-H/I2 »**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
  - b) en copropriété et indivision forcée : sept (7) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0180.

- **La cave dénommée « C-H/I3 »**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
  - b) en copropriété et indivision forcée : sept (7) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0181.

- **La cave dénommée « C-H/I4 »**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
  - b) en copropriété et indivision forcée : sept (7) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0182.

- **La cave dénommée « C-H/I5 »**, comprenant :



a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : sept (7) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0183.

- **La cave dénommée « C-H/I6 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : six (6) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0184.

- **La cave dénommée « C-H/I7 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : six (6) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0185.

- **La cave dénommée « C-H/I8 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : six (6) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0186.

- **La cave dénommée « C-H/I9 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : six (6) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0187.

- **La cave dénommée « C-H/I10 »**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
  - b) en copropriété et indivision forcée : six (6) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0188.

- **La cave dénommée « C-H/I11 »**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
  - b) en copropriété et indivision forcée : six (6) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0189.

- **La cave dénommée « C-H/I12 »**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
  - b) en copropriété et indivision forcée : six (6) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0190.

- **La cave dénommée « C-H/I13 »**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
  - b) en copropriété et indivision forcée : six (6) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0191.

- **La cave dénommée « C-H/I14 »**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
  - b) en copropriété et indivision forcée : neuf (9) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0192.



- **La cave dénommée « C-H/I15 »**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
  - b) en copropriété et indivision forcée : onze (11) quotités dans les parties communes générales s.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0193.

- **La cave dénommée « C-H/I16 »**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
  - b) en copropriété et indivision forcée : six (6) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0194.

- **La cave dénommée « C-H/I17 »**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
  - b) en copropriété et indivision forcée : six (6) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0195.

- **La cave dénommée « C-H/I18 »**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
  - b) en copropriété et indivision forcée : six (6) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0196.

- **La cave dénommée « C-H/I19 »**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
  - b) en copropriété et indivision forcée : six (6) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0197.

- **La cave dénommée « C-H/I20 »**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
  - b) en copropriété et indivision forcée : six (6) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0198.

- **La cave dénommée « C-H/I21 »**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
  - b) en copropriété et indivision forcée : six (6) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0199.

- **La cave dénommée « C-H/I22 »**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
  - b) en copropriété et indivision forcée : six (6) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0200.

- **La cave dénommée « C-H/I23 »**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
  - b) en copropriété et indivision forcée : six (6) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0201.

- **La cave dénommée « C-H/I24 »**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
  - b) en copropriété et indivision forcée : six (6) quotités dans les parties communes générales.



Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0202.

- **La cave dénommée « C-H/I25 »**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
  - b) en copropriété et indivision forcée : six (6) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0203.

- **La cave dénommée « C-H/I26 »**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
  - b) en copropriété et indivision forcée : six (6) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0204.

- **La cave dénommée « C-H/I27 »**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
  - b) en copropriété et indivision forcée : six (6) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0205.

- **La cave dénommée « C-H/I28 »**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
  - b) en copropriété et indivision forcée : six (6) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0206.

- **La cave dénommée « C-H/I29 »**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : six (6) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0207.

- **La cave dénommée « C-H/I30 »**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
  - b) en copropriété et indivision forcée : sept (7) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0208.

- **La cave dénommée « C-H/I31 »**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
  - b) en copropriété et indivision forcée : sept (7) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0209.

- **La cave dénommée « C-H/I32 »**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
  - b) en copropriété et indivision forcée : sept (7) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0210.

- **La cave dénommée « C-H/I33 »**, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.
  - b) en copropriété et indivision forcée : sept (7) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0211.

- **La cave dénommée « C-H/I34 »**, comprenant :



a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : sept (7) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0212.

- **La cave dénommée « C-H/I35 »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée : sept (7) quotités dans les parties communes générales.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0213.

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

**L'appartement dénommé « 3H.0A »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bain avec wc, une salle de douche, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, trois chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : mille cent trente-sept (1.137) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'un jardin et de deux terrasses, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0076.

**L'appartement dénommé « 3I.0A »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, deux salles de bains avec wc, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, trois chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : huit cent seize (816) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive de deux terrasses, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0093.

**L'appartement dénommé « 3I.0B »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bain, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : sept cent cinquante-six (756) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'un jardin et de deux terrasses, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0094.

**° AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE (+1)**

**L'appartement dénommé « 3H.1A »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bain, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : sept cent deux (702) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0077.

**L'appartement dénommé « 3H.1B »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bain, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : six cent quatre-vingt-cinq (685) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive de deux terrasses, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0078.



**L'appartement dénommé « 3I.1A »,** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bain, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : six cent soixante-cinq (665) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0095.

**L'appartement dénommé « 3I.1B »,** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bain, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : six cent soixante-cinq (665) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0096.

**° AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE (+2)**

**L'appartement dénommé « 3H.2A »,** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bain, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : sept cent treize (713) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0079.

**L'appartement dénommé « 3H.2B »,** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bain, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : sept cent dix-sept (717) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive de deux terrasses, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0080.

**L'appartement dénommé « 3I.2A »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bain, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : six cent nonante-neuf (699) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0097.

**L'appartement dénommé « 3I.2B »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bain, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : sept cent cinquante (750) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0098.

**° AU NIVEAU DU TROISIEME ETAGE (+3)**

**L'appartement dénommé « 3H.3A »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bain, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : sept cent quarante-huit (748) quotités dans les parties communes générales et particulières.



c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0081.

**L'appartement dénommé « 3H.3B »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bain, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : sept cent soixante-trois (763) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0082.

**L'appartement dénommé « 3I.3A »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bain, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : sept cent quarante-neuf (749) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive de deux terrasses, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0099.

**L'appartement dénommé « 3I.3B »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bain, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : sept cent trente-cinq (735) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0100.

**° AU NIVEAU DU QUATRIEME ETAGE (+4)**

**L'appartement dénommé « 3H.4A »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bain, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : sept cent nonante-quatre (794) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0083.

**L'appartement dénommé « 3H.4B »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bain, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : sept cent septante-sept (777) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0084.

**L'appartement dénommé « 3I.4A »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bain, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : sept cent soixante-cinq (765) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0101.

**L'appartement dénommé « 3I.4B »**, comprenant :



a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bain, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : sept cent septante-six (776) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0102.

**° AU NIVEAU DU CINQUIEME ETAGE (+5)**

**L'appartement dénommé « 3H.5A »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bain, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : huit cents (800) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0085.

**L'appartement dénommé « 3H.5B »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bain, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : sept cent nonante-huit (798) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0086.

**L'appartement dénommé « 3I.5A »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bain, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : sept cent quatre-vingt-quatre (784) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0103.

**L'appartement dénommé « 3I.5B »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bain, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : sept cent quatre-vingt-huit (788) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0104.

° **AU NIVEAU DU SIXIEME ETAGE (+6)**

**L'appartement dénommé « 3H.6A »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bain, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : huit cent quatorze (814) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0087.

**L'appartement dénommé « 3H.6B »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bain, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : huit cent douze (812) quotités dans les parties communes générales et particulières.



c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0088.

**L'appartement dénommé « 3I.6A »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bain, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : sept cent nonante-huit (798) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0105.

**L'appartement dénommé « 3I.6B »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bain, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : huit cent deux (802) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0106.

**° AU NIVEAU DU SEPTIEME ETAGE (+7)**

**L'appartement dénommé « 3H.7A »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bain, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : huit cent vingt-neuf (829) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0089.

**L'appartement dénommé « 3H.7B »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bain, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : huit cent vingt-sept (827) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0090.

**L'appartement dénommé « 3I.7A »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bain, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : huit cent douze (812) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0107.

**L'appartement dénommé « 3I.7B »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bain, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : huit cent seize (816) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0108.

**° AU NIVEAU DU HUITIEME ETAGE (+8)**

**L'appartement dénommé « 3H.8A »**, comprenant :



a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bain, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : huit cent cinquante-trois (853) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0091.

**L'appartement dénommé « 3H.8B »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bain, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : huit cent quarante-et-un (841) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0092.

**L'appartement dénommé « 3I.8A »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bain, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : huit cent quarante-deux (842) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0109.

**L'appartement dénommé « 3I.8B »**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bain, une buanderie, un séjour avec coin cuisine, deux chambres.

b) en copropriété et indivision forcée : huit cent trente (830) quotités dans les parties communes générales et particulières.

c) la jouissance privative et exclusive d'une terrasse, aux conditions fixées par le présent acte.

Identifiant parcellaire réservé : section A, numéro 566A P0110.

## **TITRE VII. - DISPOSITIONS COMMUNES AUX ACTES DE BASE DES CINQ ASSOCIATIONS PARTIELLES**

### **1. Valeur respective des lots privatifs**

Conformément à la loi, la quote-part des parties communes générales et particulières afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie au sol nette, de son affectation et de sa situation, sur base du rapport motivé dont question ci-avant établi par Monsieur Philippe LEDOUX, prénommé.

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

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

Toutefois :

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

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



absolue. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété.

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

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

### 1. Sol et sous-sol

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

### 2. Gros murs

On appelle gros mur celui qui a sa fondation dans le sol de manière que s'il était détruit l'immeuble ne serait plus entier ; il est commun.

### 3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

Le mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur est purement mitoyen puisqu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare.

La cloison séparant deux terrasses dont la jouissance privative a été attribuée à chaque lot privatif est commune.

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

Le mur séparant un lot privatif de locaux communs doit être considéré comme mitoyen. Toutefois, sa reconstruction éventuelle constitue une charge de la copropriété.

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

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

### 6. Murs (revêtements et enduits)

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

### 7. Plafonds et planchers - Gros œuvre

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

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

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que les revêtements, parquets ou carrelages posés sur des sols communs, sont communs.

#### 9. Cheminées

Les coffres, conduits et souches de cheminée sont communs.

Les coffres et les sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot privatif qu'ils desservent exclusivement sont privatifs.

#### 10. Toit

Le toit est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les lucarnes si elles sont immédiatement sous le toit.

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

#### 11. Façades

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

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

#### 12. Escalier

L'escalier est commun. Il l'est dans toutes ses sections et les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures pour refuser de participer aux frais communs y relatifs. Il faut entendre par « escalier » non seulement les marches en pierre, granito ou autre, mais tout ce qui en constitue l'accessoire comme la cage, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés (coupoles) placés dans les ouvertures qui éclairent l'escalier ; il en est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage dans laquelle se déroule l'escalier.

#### 13. Canalisations - Raccordements généraux

Les descentes d'eaux pluviales, le réseau d'égouts et ses accessoires, les raccordements généraux des eaux, combustibles et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un



mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété sont parties communes.

Font exception les canalisations à usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi, ainsi que celles qui se trouvent à l'extérieur de la partie privative mais sont exclusivement à son usage, par exemple les conduites particulières de l'eau, du gaz, de l'électricité et du téléphone.

#### 14. Électricité - Télédistribution - Antennes

Constitue une partie commune, l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre portes automatique, ...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les ascenseurs et leur machinerie, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, la rampe d'accès au garage, l'aire de manœuvre du garage, les locaux destinés aux compteurs, le local poubelles, le local vélos, le local d'entretien, les parties communes en général.

Est également commun le circuit de télédistribution.

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

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

**Il est interdit aux propriétaires de placer à titre individuel des antennes satellites. Les comparantes s'en réservent le droit sur les lots non encore vendus.**

#### 15. Locaux à usage commun

Sont également parties communes les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, les paliers ; en sous-sol, la rampe d'accès au garage, l'aire de manœuvre dans le garage, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité, le local poubelles, le local vélos, le local d'entretien, la cabine du transformateur du courant électrique et les tuyauteries communes de distribution.

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

#### 16. Balcons et terrasses

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

#### 17. Jardin

Les jardins entourant l'immeuble à appartements sont communs.

Il est attribué aux propriétaires des lots privatifs du rez-de-chaussée, à titre de servitude, l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels des parties de sol commun non bâti, aménagées en jardins, telles que reprises au plan du rez-de-chaussée ci-annexé. Cet usage constitue un élément privatif lié indissociablement au lot privatif qui en dispose. Toutefois, ce droit d'usage pourra être modifié à la majorité des quatre/cinquièmes des copropriétaires présents ou représentés, à condition que cette modification soit motivée par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer au propriétaire du lot privatif concerné.

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

#### 18. Ascenseur

L'ascenseur est un élément commun. Il constitue un accessoire du rez-de-chaussée et est dès lors d'usage commun, ce qui implique notamment que les propriétaires des lots privatifs situés au rez-de-chaussée interviennent également dans toutes les charges de cet élément commun. Le terme "ascenseur" doit être entendu dans son sens large : tant la cabine et le mécanisme, la gaine et les



locaux que l'installation située dans le sous-sol, sous les combles ou éventuellement sur le toit.

#### 19. Présomption

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

#### 20. Parties privatives

Sont parties privatives, les parties du lot privatif à l'usage exclusif d'un copropriétaire, notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis et la chape qui sont une partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes intérieures, les portes palières, toutes les canalisations d'adduction et d'évacuation intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains), le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif soit, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif.

#### 21. Murs de clôture

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

Si la jouissance privative des cours et jardins a été attribuée à un lot privatif, les clôtures n'en sont pas moins communes. Elles sont en outre mitoyennes si elles séparent plusieurs lots privatifs.

#### 22. Fenêtres

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets et persiennes sont des parties privatives, à l'exception des fenêtres et portes-fenêtres des parties communes qui sont communes, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie des façades de l'immeuble.

#### 23. Portes palières

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs aux divers lots privatifs sont

privatives, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie de leur face extérieure.

#### 24. Tentes solaires

Les tentes solaires sont des éléments privatifs. Leur placement, remplacement et entretien constituent une charge privative à chaque lot privatif, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie.

### **TITRE VIII.- REGLEMENT DE COPROPRIETE APPLICABLE A TOUTES LES ASSOCIATIONS (PRINCIPALE ET PARTIELLES)**

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

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

Le présent règlement de copropriété comprend notamment:

- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes. Les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire ;
- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.

Les dispositions qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs ; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues par la loi et le présent règlement; elles seront opposables aux tiers par la transcription des présents statuts au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions prévues ci-après.



## **CHAPITRE II.- DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES**

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

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

Les appartements sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement.

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire d'un lot privatif situé au rez-de-chaussée, d'une profession libérale doit faire l'objet d'une autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

La contravention à cette obligation d'avertissement sera passible d'une amende à fixer par l'assemblée générale.

**Il ne pourra être exercé aucune profession libérale dans les autres appartements.**

### **Article 3.- Jouissance des parties privatives**

#### a) Principes

Chacun des copropriétaires et des occupants a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et le règlement d'ordre intérieur, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et occupants et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation de l'immeuble.

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

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

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

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

Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Après vingt-deux heures jusqu'à huit du matin, tout propriétaire ou occupant devra veiller à ne pas nuire aux autres occupants de l'immeuble.

Ils doivent faire usage d'appareils ménagers appropriés. S'il est fait usage, dans l'immeuble, d'appareils électriques produisant des parasites, ils doivent être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques.

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

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

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

#### b) Accès au toit

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

#### c) Distribution intérieure des locaux

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



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

#### d) Travaux dans les lots privatifs

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

#### e) Installations particulières

Les propriétaires peuvent établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil ou de télévision, mais en se conformant au règlement d'ordre intérieur.

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

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

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

#### f) Emménagements - Déménagements

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

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

Les emménagements et déménagements se feront via le jardin commun pour les blocs C, D et E du bâtiment 1 ainsi que pour le bâtiment 2 et les appartements à l'arrière du bâtiment 3.

g) Inaction d'un copropriétaire

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

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

a) Harmonie

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés et, en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, ou en cas d'urgence par le syndic.

Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien. Si les occupants veulent mettre des rideaux aux fenêtres, des persiennes, des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront du modèle et de la teinte à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

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



Le remplacement des fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes privatifs constituent des charges privatives à chaque lot privatif. Toutefois, afin d'assurer une parfaite harmonie à l'immeuble :

- les travaux de peinture aux fenêtres, portes-fenêtres et châssis sont pris en charge par la copropriété et constituent dès lors une charge commune. Cependant, ces travaux ne seront pas effectués aux fenêtres, portes-fenêtres ou châssis d'un lot privatif qui ont été peints aux frais du copropriétaire concerné durant les deux années qui précèdent la décision de l'assemblée générale. Il en est de même si les châssis ont été remplacés par des châssis d'un matériau ne nécessitant pas de peinture. Le copropriétaire concerné ne devra pas, dans ces cas, intervenir dans ces frais.
- le style des fenêtres, portes-fenêtres et châssis, ainsi que la teinte de la peinture ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale, statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

#### c) Terrasses et balcons

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

Le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas pour autant le droit de construire ni le droit de couvrir ce balcon ou cette terrasse.

Le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché, sauf la faculté prévue pour l'assemblée générale de décider aux 4/5 des voix des propriétaires présents ou représentés, conformément à l'article 577-7, §1, 2°, e) du Code civil, de modifier les droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer.

Il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets - à l'exception de meubles de jardin - et d'y effectuer des plantations.

Les bacs à plantes ne peuvent être suspendus que du côté intérieur de la terrasse.

#### d) Jardins à usage privatif

Lorsque l'usage et la jouissance perpétuels exclusifs d'une terrasse ou d'un balcon ou du jardin ont été attribués à l'un des copropriétaires, il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets - à l'exception de meubles de jardin - et d'y effectuer des plantations d'une hauteur supérieure à deux mètres. L'usage d'un barbecue est interdit, de même que les feux de bois.

Il est expressément précisé que :

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

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

c) le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché, sauf la faculté prévue pour l'assemblée générale de décider au 4/5 des voix des propriétaires présents ou représentés, conformément à l'article 577-7, §1, 2°, e) du Code civil, de modifier les droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer.

#### e) Publicité

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

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

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des lots privatifs, ou à côté d'elle, une plaque indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession, d'un modèle admis par l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans l'hypothèse où une profession libérale est exercée dans l'immeuble, il est également permis d'apposer, à



l'endroit à indiquer par le syndic, une plaque indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

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

#### f) Location

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

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

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

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

Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

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

Le titulaire d'un droit réel disposant, le cas échéant en vertu de l'article 577-6, §1<sup>er</sup>, alinéa 2 du Code civil, du droit de vote à l'assemblée générale portera à la connaissance des locataires et occupants les modifications au présent règlement, au règlement d'ordre intérieur ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale, dans les 30 jours de la réception de la communication qui leur en aura été faite par le syndic.

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

g) Caves

**Les compteurs des caves étant reliés aux appartements, celles-ci devront impérativement être revendues avec l'appartement auquel elles auront été liées.**

h) Emplacements de parking/Garages

Les emplacements de parking / garages peuvent être vendus à des propriétaires d'un lot privatif dans l'immeuble ou à un tiers ; ils peuvent être loués à un propriétaire ou un non-propriétaire, même non occupant de l'immeuble.

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

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

Sont interdits dans la rampe d'accès vers le garage et l'aire de manœuvre, le parking, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.

L'usage des emplacements de garages doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires et plus spécialement entre vingt-deux heures et sept heures. Il est interdit de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manœuvre afin de ne pas gêner les manœuvres d'entrée et de sortie.

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

Le lavage des voitures est interdit dans l'immeuble.

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

**Est interdit l'accès aux parkings aux véhicules équipés d'un réservoir contenant du gaz de pétrole liquéfié (LPG).**

**Il est interdit au propriétaire d'un appartement dont l'emplacement de parking est attenant à la cave de vendre ces lots séparément.**

**Il est par ailleurs interdit d'aménager les emplacements de parking en box fermés sans l'autorisation du promoteur et des autorisations administratives requises. Une fois**



**l'ensemble des emplacements vendus par les comparantes, le propriétaire de l'emplacement en fera son affaire personnelle moyennant l'autorisation de la copropriété et des autorisations administratives.**

i) Animaux

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

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

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

Ce montant sera versé au fonds de réserve.

j) Informations au syndic

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.

**Article 5.- Interdictions**

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

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

**Article 6. - Transformations - Modifications des parties communes et privatives**

a) *Modifications des parties communes effectuées par un copropriétaire, par l'association des copropriétaires ou un opérateur de service d'utilité publique*

Dans le cas prévu au § 9 de l'article 577-2 du Code civil, il est loisible à chacun des copropriétaires de modifier à ses frais la chose commune, pourvu qu'il n'en change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits de ses consorts.

Dans le cas prévu au paragraphe 9 de l'article 577-2 du Code civil, les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes.

A cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé et, si possible, une copie par mail mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée. Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux qui, d'une manière générale, visent l'optimisation de l'infrastructure pour l'énergie, l'eau ou les télécommunications. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué dans l'article 577-2, §10, 3<sup>ième</sup> alinéa du Code civil. Ces travaux réalisés par le copropriétaire ou l'association des copropriétaires doivent alors débiter dans les six mois qui suivent la réception de l'envoi recommandé mentionné au présent à l'alinéa.



A peine de déchéance, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes:

- Il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou;

- L'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes, à l'hygiène ou à leur sécurité, ou;

- Aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs.

Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possible pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou opérateur de service d'utilité publique concerné.

S'il s'agit de percer des gros murs ou des murs de refend ou de modifier l'ossature en béton armé, les travaux ne peuvent être exécutés que sous la surveillance d'un architecte, d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désigné par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les honoraires dus à l'architecte, ingénieur ou technicien ainsi que les autres frais sont à la charge de celui qui fait exécuter les travaux.

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

Il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs ou de les réunir totalement ou partiellement, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou

représentés et selon les règles en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes.

Il est interdit à un copropriétaire de deux lots privatifs situés l'un au-dessus de l'autre et se touchant par plancher et plafond, de les réunir en un seul lot privatif, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés et selon les règles reprises en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes.

Cette transformation ne peut se faire que pour autant qu'elle soit effectuée dans les règles de l'art et qu'elle respecte les droits d'autrui, tant pour les parties privatives que pour les parties communes.

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

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

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

#### **Article 7. - Généralités**

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

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

Les travaux sont répartis en deux catégories :

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

#### **Article 9. - Actes conservatoires et d'administration provisoire**

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

Sont assimilés à des actes conservatoires tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans le "Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments"



(C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en considération.

**Article 10. - Autres réparations ou travaux**

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotes-parts dans les parties communes. Ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche.

Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des actes conservatoires ou d'administration provisoire qui relève de la mission du syndic.

**Article 11. - Servitudes relatives aux travaux**

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs lots privatifs (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes; il en est de même pour les contrôles éventuels des canalisations privatives, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

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

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

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif à un mandataire habitant la commune dans laquelle l'immeuble est situé, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux lots privatifs si la chose est nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de cette omission.

Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties

communes qui sont décidées conformément aux règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

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

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

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

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

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

#### **Article 12. - Nettoyage**

Le service de nettoyage des parties communes et l'évacuation des ordures ménagères est assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus par la loi, le présent règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et par les autorités administratives.

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

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative pour pourvoir à son remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes, notamment des trottoirs, accès, halls, cages d'escaliers, aire de manœuvre vers le sous-sol, couloirs des caves, locaux à poubelles.

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

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation, et notamment, tonte, fumure,



arrosage et renouvellement des plantations, il appartient au syndic de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage, selon les modalités prévues dans le présent règlement de copropriété ou le règlement d'ordre intérieur.

Les frais à en résulter constituent des charges communes et sont répartis comme tels entre tous les copropriétaires.

Les copropriétaires ayant l'usage exclusive de jardins au rez-de-chaussée doivent rembourser à la copropriété les frais qui ont été facturés à cette dernière relativement à leur partie de jardin proportionnellement au nombre de mètres carrés de chacun par rapport à la totalité des jardins affectés en usage privatif.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable si le copropriétaire concerné entretient régulièrement le jardin dont il a l'usage. Le syndic apprécie la qualité de l'entretien des jardins.

#### **CHAPITRE IV.- CHARGES COMMUNES**

##### **Article 14.- Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes**

Les charges communes sont divisées en :

1° charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes de l'indivision principale (I.).

2° charges communes spéciales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes de l'association partielle (II.) dont ils dépendent, fixées conformément au tableau ci-annexé.

3° charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges (III.).

I. Sont considérées comme **charges communes générales** :

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

personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement des matériel et mobilier communs, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble;

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

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

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

e) l'entretien du jardin commun, des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol;

f) les indemnités ou frais de procédures dus par la copropriété;

g) le cas échéant, les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes. Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale.



II. Sont considérées comme **charges communes spéciales de l'association partielle concernée**, les charges qui incombent à tous les copropriétaires de ladite association partielle, soit :

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires; les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité, celles d'entretien et de réparation des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement des matériel et mobilier communs, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble;

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

- c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires;
- d) les primes d'assurance des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires;
- e) l'entretien du jardin commun, des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol;
- f) les indemnités ou frais de procédures dus par la copropriété;
- g) le cas échéant, les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes spéciales à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes de l'association partielle concernée. Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale.

III. Sont considérées comme **charges communes particulières** :

- les dépenses relatives à l'entretien des jardins privatifs ;
- les dépenses relatives à l'entretien de la porte d'accès aux emplacements de parking/garages et de l'aire de manœuvre sis en sous-sol, qui seront à charge des propriétaires d'un emplacement/garage.

Pour ces charges, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

**Premières charges communes**

Les premières charges communes à payer ou à rembourser au syndic sont :

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

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

3° Les primes des polices d'assurances contractées par le syndic ou le comparant.

4° Les premiers frais de chauffage des parties communes, s'il y a lieu.  
Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes.

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

Chaque lot privatif dispose d'une chaudière individuelle au gaz servant à son chauffage ; les frais en résultant sont exclusivement à charge de son propriétaire ou occupant.

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

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

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

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

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

#### **Article 17.- Électricité**

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

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

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

Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par ces propriétaires ou occupants.



**Article 18.- Impôts**

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

**Article 19.- Charges dues au fait d'un copropriétaire - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire**

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

De même, les frais qui seraient exposés par la copropriété aux terrasses et balcons dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif doivent être remboursés par le propriétaire concerné s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus de son fait. Dans le cas où un copropriétaire ou son locataire ou occupant augmenterait les charges communes par son fait, il devra supporter seul cette augmentation.

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

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

**Article 21.- Modification de la répartition des charges**

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

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

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



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

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

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

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

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le copropriétaire sortant et le copropriétaire entrant *prorata temporis*. La date à prendre en considération est celle du jour où la cession a eu date certaine.

## **Article 22.- Cession d'un lot**

### **a) Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot**

Dans la perspective d'un acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, transmet au copropriétaire entrant, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, l'offre d'achat ou la promesse d'achat, les informations et documents suivants que le syndic lui communique sur simple demande dans un délai de quinze jours :

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après;

2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu des articles 577-11 §1 et §2 du Code civil;

3° la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété;

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété et des montants en jeu;

5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années;

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant avise les parties de la carence du syndic si celui omet de répondre totalement ou partiellement dans les quinze jours de la demande.

**b) Obligations du notaire antérieures à la signature de l'acte authentique**

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de mort d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants outre, le cas échéant, l'actualisation des informations visées au point a) ci-avant :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

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

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

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la

propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

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

Le notaire transmet ensuite ces documents au copropriétaire entrant.

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

c) Obligation à la dette - lors de la signature de l'acte authentique - répartition des charges

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point b) du présent article sous les numéros 1°, 2°, 3° et 4° ainsi que les charges ordinaires à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

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

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

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il ne pouvait plus jouir des parties communes ; le décompte est établi par le syndic ; la quote-part du lot dans le fonds de roulement est remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant.

2° la quote-part du copropriétaire sortant dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association, sans préjudice à une convention des parties portant sur le remboursement par le copropriétaire entrant au



copropriétaire sortant d'un montant égal à cette quote-part ou à une partie de celle-ci.

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

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

3° les créances nées après la date de la transmission d'un lot à la suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de leur affectation à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale.

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

d) Obligations du notaire postérieures à la signature de l'acte authentique

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot ou de démembrement entre vifs du droit de propriété sur un lot le notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle, et éventuellement future, des personnes concernées et, le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 577-6, § 1, alinéa 2.

e) Frais de transmission des informations

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la transmission des informations visées aux points a), b) et d) du présent article sont supportés par le copropriétaire sortant.

f) Arriérés de charges

Lors de la signature d'un acte authentique de cession d'un lot, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires, en ce compris les frais de récupération

judiciaire et extrajudiciaire des charges dus par le copropriétaire sortant ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu de l'article 577-11, §§ 1<sup>er</sup> à 3. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le copropriétaire sortant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avisera le syndic par pli recommandé envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la réception de l'acte authentique.

A défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la réception de cet acte, le notaire pourra valablement payer le montant des arriérés au copropriétaire sortant.

*g) Privilège*

L'association des copropriétaires dispose d'un privilège immobilier sur le lot dans un immeuble ou groupe d'immeubles bâtis pour les charges dues relativement à ce lot. Ce privilège immobilier est limité aux charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent. Il prend rang, sans obligation d'inscription, après le privilège des frais de justice prévu à l'article 17, le privilège visé à l'article 114 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances et les privilèges inscrits antérieurement. Le syndic devra veiller à informer le notaire instrumentant de toutes actualisations du décompte des charges dues par le copropriétaire sortant.

Lors de la cession d'un lot, le syndic doit remplir toutes les obligations découlant des articles 577-11 et 577-11/1 du Code civil. Il devra, en outre, délivrer, soit au copropriétaire sortant, soit au notaire instrumentant, dans les trois jours ouvrables qui suivent la demande, une attestation relatant que toutes les dettes dues par le copropriétaire sortant sont payées. Il en résulte que l'association des copropriétaires ne pourrait plus se prévaloir du privilège immobilier visé par l'article 27 7° de la loi hypothécaire.

Lors de la cession d'un lot, si le syndic ne remplit pas toutes ou partie des obligations découlant des articles 577-11 et 577-11/1 du Code civil et du présent règlement de copropriété, il sera tenu responsable du paiement de tous les arriérés dus par le copropriétaire sortant à



l'égard de l'association des copropriétaires, sans préjudice à tous recours qu'il pourrait avoir contre le copropriétaire sortant. Dans ce cas, l'association des copropriétaires ne disposera d'aucun droit qui serait de nature à nuire au copropriétaire entrant.

#### **Article 23.- Fonds de roulement**

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de trois mois en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble.

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

Le montant initial de cette provision est fixé par le syndic sur base d'évaluations et est exigible au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif. Toutefois, il est loisible au comparant de réclamer le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout lot privatif lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

#### **Article 24.- Fonds de réserve**

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic peut faire appel à une provision supplémentaire dont le montant est fixé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire. Ces fonds en ce compris le fonds de roulement doivent être placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et des comptes distincts pour les fonds de réserve; tous ces comptes

doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.

L'assemblée générale peut ensuite décider de dispositions particulières pour la gestion de ce fonds de réserve, sans préjudice des obligations légales imposées au syndic.

#### **Article 25.- Solidarité - Paiement des charges communes**

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus au paiement de ces charges.

Sans préjudice de l'article 577-9, § 5, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 577-6, § 6, soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve.

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourt de plein droit et sans mise en demeure une indemnité d'un euro par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

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

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

Le syndic peut en outre réclamer une somme complémentaire de huit euros au premier rappel, de douze euros au deuxième rappel, de vingt-cinq euros à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de quatre-vingts



euros de frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'association des copropriétaires. Il est loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen du fonds de roulement, lequel doit demeurer intact.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de juillet 2019, soit 108,96 points (base 2013).

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

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

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

#### **Article 26.- Recouvrement des charges communes**

Le syndic, en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

a) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, cession des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils sont défaillants envers la copropriété.

Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne peut s'opposer à ces paiements et sera

valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui aura donné quittance.

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

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

#### **Article 27.- Comptes annuels du syndic**

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé tel qu'établi par l'arrêté royal du 12 juillet 2012 fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires.

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

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

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

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

### **CHAPITRE V - ASSURANCES-RESPONSABILITE DOMMAGES A L'IMMEUBLE**

#### **Article 27. - Généralités**

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



contrats qu'il souscrits pour le compte de la copropriété.

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

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

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

5. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.

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

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

Article 28. - Types d'assurances



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

1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes. Cette assurance doit couvrir au moins les périls suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les conflits du travail et les attentats, les dégâts dus à l'électricité, la tempête, la grêle, la pression de la neige, les dégâts des eaux, le bris des vitrages, le recours des tiers, le chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des jardins et abords et les frais d'expertise.

2° Assurance-responsabilité civile immeuble et ascenseur.

3° Assurance-responsabilité civile du syndic  
Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel exerçant son mandat à titre gratuit. Il produira annuellement à l'assemblée générale la preuve de la conclusion de ce contrat.

4° Assurance-responsabilité civile du commissaire aux comptes

Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes ou du collègue des commissaires, s'ils sont un ou plusieurs copropriétaires non professionnels.

5° Assurance-responsabilité civile des membres du conseil de copropriété

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

6° Assurance du personnel salarié

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

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

#### Article 29. - Biens et capitaux à assurer

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

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

Article 30. - Assurances individuelles complémentaires

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

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

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

Article 31. - Primes et surprimes

Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes. A défaut de disposer des fonds suffisants pour le paiement des primes, le syndic en avisera les copropriétaires par pli recommandé.

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

Si l'assurance vise une partie des parties communes à l'usage de certains copropriétaires uniquement, les primes constitueront des charges particulières incombant à ces copropriétaires. Ils encaisseront seuls les indemnités

Article 32. - Responsabilité des occupants - Clause du bail

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

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

#### Article 33. - Franchises

Lorsque le contrat d'assurance des biens (assurance-incendie et autres périls) prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par :

1° l'association des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune;

2° le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif. Toutefois, si l'immeuble nécessite globalement des travaux d'entretien et de réparation, le propriétaire de ce lot ne sera tenu qu'au paiement de la franchise de base, l'éventuel franchise majorée étant à charge de l'association des copropriétaires.

3° les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

Lorsque le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci constitue une charge commune générale.

#### Article 34. - Sinistres - Procédures et indemnités

1. - Le syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de



quoi le syndic peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement, même dans un lot privatif.

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

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

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

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

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

Article 35. - Destruction et reconstruction de l'immeuble  
- Fin de l'indivision

1. - Par destruction de l'immeuble, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros-œuvre ou de la structure de l'immeuble.

La destruction est totale si l'immeuble a été détruit entièrement ou à concurrence de nonante pour cent au moins. La destruction totale d'une annexe est assimilée à une destruction partielle.

La destruction est partielle si elle affecte moins de nonante pour cent du gros-œuvre ou de la structure de l'immeuble.

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

- les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives;
- les dommages qui ne concernent pas le gros-œuvre de l'immeuble.

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

3. - La destruction totale ou partielle implique que l'assemblée générale doit décider du sort de l'immeuble, de sa reconstruction ou de sa cession en bloc et de la dissolution de l'association des copropriétaires.

4. - La destruction, même totale, de l'immeuble n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association des copropriétaires, qui doit être décidée par l'assemblée générale.

5. - L'assemblée générale statue:

- à la majorité de quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc;
- à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de démolition et de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.



Toutefois, l'assemblée générale décide à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés pour la démolition ou la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites à l'article 577-7 paragraphe 3.

6. - Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'assemblée générale devra statuer, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sur le sort de l'association des copropriétaires. Les choses communes seront alors partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

#### **CHAPITRE VI - ACTIONS EN JUSTICE**

##### Article 36.- Par l'association des copropriétaires

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

Nonobstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges.

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de

participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires

Article 37.- Par un copropriétaire

Tout copropriétaire peut exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale, si elle lui cause un préjudice personnel.

Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

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

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

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

1° la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble;

2° le mode de répartition des charges si celui-ci cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

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

Le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires,



participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs.

Le copropriétaire *défendeur* engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement non fondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Le copropriétaire dont la *demande*, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée totalement fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la demande est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire demandeur ou défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

#### Article 38.- Par un occupant

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

Cette action doit être intentée dans les *deux mois* de la communication de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 577-10, §4 2° du Code civil et *au plus tard dans les quatre mois* de l'assemblée générale.

#### Article 39.- Désignation d'un ou plusieurs administrateurs provisoires

Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions

attribuées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.

Article 40.- Arbitrage

Est réputée non écrite toute clause qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l'application des articles 577-3 à 577-14 du Code Civil. Cela n'exclut pas l'application des articles 1724 et suivants du Code judiciaire sur la médiation ni celles des articles 1738 et suivants du Code judiciaire relatifs au droit collaboratif.

**CHAPITRE VII.- OPPOSABILITE - INFORMATIONS**

Article 41. - Principes

Toutes décisions de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.

Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur. Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine assemblée générale.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires.

Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.



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

Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale :

1° en ce qui concerne *les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel*, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé à l'article 577-10, paragraphe 3 du Code Civil ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;

2° en ce qui concerne *les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot*, par la communication qui lui en est faite, par lettre recommandée à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 577-6, § 12 du Code civil.

Est réputée non écrite toute clause qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.

## **CHAPITRE VIII - CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ**

### Article 42- Conseil de copropriété

Dans chaque association (principale ou partielle) de plus de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété composé de trois personnes est constitué lors de la première assemblée générale. Il existe une incompatibilité entre l'exercice

de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

Ce conseil, dont peuvent être membre les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2 du Code civil. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.

L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes. Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.



## **CHAPITRE IX- COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES**

### Article 43.- Commissaires

L'assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaire ou non, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes

d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

Le syndic ne peut être commissaire aux comptes.

## **CHAPITRE X - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### Article 44. - Renvoi au Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil. Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

### Article 45. - Langues

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

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

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

### Article 46.- Règlement d'ordre intérieur

L'immeuble est également régi par un règlement d'ordre intérieur notamment opposable par ceux à qui il est opposable. Ce règlement ne sera pas transcrit et demeurera ci-annexé et signé par le comparant et nous notaire.

Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur. Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion.

## PROCURATION

Les comparantes déclarent constituer pour ses mandataires spéciaux, avec pouvoir pour chacun d'eux d'agir séparément :

- 1. Mademoiselle Maryline DELVALLEE, domiciliée Avenue du Cimetière de Bruxelles, 134 boîte 8 à Evere ;
- 2. Madame Claire de MORTIER,
- 3. Mademoiselle Laurence BAGUETTE,
- 4. Madame Alexandra VERVISCH
- 5. Mademoiselle Emilie GOFFIN,
- 6. Monsieur Laurent BRASSEUR,
- 7. Madame Delphine GOFFIN,

Les précités sous 2 à 7 faisant élection de domicile en l'étude du notaire soussigné.

- 8. Monsieur DE BRUYNE Eric Edouard, né à Ixelles le 14 avril 1970, domicilié 48b rue Van Nerom à 1140 Evere.

ci-après dénommés "le mandataire",

à qui elles donnent pouvoir de, pour elles et en leur nom :

- a) - vendre tout ou partie du complexe prédécrit, soit de gré à gré, soit par adjudication publique en la forme amiable ou judiciaire,
  - échanger un lot privatif contre un autre lot privatif faisant partie du même complexe, moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables,
  - modifier le présent acte de base
- b) fixer les conditions de la vente, former des lots, établir l'origine de propriété, faire toutes déclarations, stipuler toutes les dispositions relatives aux servitudes et communautés;
- c) obliger la partie mandante en garantie, justification et mainlevée;
- d) fixer les époques et les modalités d'entrée en jouissance, fixer le lieu, le mode et le délai pour le paiement du prix de vente, des frais et accessoires, faire toutes délégations du prix, recevoir ce dernier en principal, frais et accessoires, en donner quittance avec ou sans subrogation;



e) prendre inscription d'office ou en dispenser l'administration générale de l'administration patrimoniale pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée des oppositions, saisies et autres empêchements et consentir à la radiation de toutes les inscriptions (en ce compris les inscriptions d'office), mentions marginales et nantissements quelconques, avec ou sans paiement et avec ou sans renonciation à tous droits de privilège et d'hypothèque, à l'action résolutoire et à tous droits réels, renoncer à toute poursuite et voie d'exécution;

f) accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties et hypothèques pour sûreté du paiement ou exécution des engagements;

g) à défaut de paiement, en cas de non-exécution des conditions, charges et clauses, ou en cas de contestation, paraître tant en demandant qu'en défendant devant les tribunaux, faire plaider, faire opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous titres et pièces, obtenir tous jugements et arrêts, exercer toutes poursuites mêmes exceptionnelles, comme la revente sur folle enchère, l'annulation de la vente, la saisie conservatoire et la saisie exécution, participer à tous ordres tant amiables que judiciaires, y recevoir toutes sommes et en donner quittance;

h) conclure tous arrangements, transiger et compromettre;

i) au cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte-fort, ratifier et approuver celles-ci;

j) aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahiers de charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu au présent acte.

## **TABLE DES MATIERES**

### **TITRE I. ACTE DE BASE DE L'ASSOCIATION PRINCIPALE DENOMMEE « LES JARDINS DE LA PAIX »**

#### **CHAPITRE I.- DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE FORCEE**

##### **I. Description de l'ensemble immobilier**

II. Mise sous le régime de la copropriété forcée

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

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

1. Descriptif succinct des lots privatifs et communs, analyse des plans

**TITRE II : ACTE DE BASE DE L'ASSOCIATION PARTIELLE « LES JARDINS DE LA PAIX - 2 » (Parking sous-sol -2)**

**§ 1 - DESCRIPTION DES ÉLÉMENTS AFFECTÉS À L'USAGE DE TOUS LES COPROPRIÉTAIRES OU DE CERTAINS D'ENTRE EUX. DÉTERMINATION DE LEUR CARACTÈRE PRIVATIF OU COMMUN**

**§ 2 - DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DETERMINATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE FAISANT PARTIE DE L'ASSOCIATION PARTIELLE :**

3. Descriptif succinct des lots privatifs et communs, analyse des plans
4. Descriptif détaillé des lots privatifs (les descriptions et la numérotation des lots se fondant sur les plans d'exécution)

**TITRE III : ACTE DE BASE DE L'ASSOCIATION PARTIELLE « LES JARDINS DE LA PAIX - 1 » (Terrain assiette du complexe et Parking sous-sol - 1)**

**§ 1 - DESCRIPTION DES ÉLÉMENTS AFFECTÉS À L'USAGE DE TOUS LES COPROPRIÉTAIRES OU DE CERTAINS D'ENTRE EUX. DÉTERMINATION DE LEUR CARACTÈRE PRIVATIF OU COMMUN**

**§ 2 - DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DETERMINATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE FAISANT PARTIE DE L'ASSOCIATION PARTIELLE :**

1. Descriptif succinct des lots privatifs et communs, analyse des plans
2. Descriptif détaillé des lots privatifs (les descriptions et la numérotation des lots se fondant sur les plans d'exécution)

**TITRE IV : ACTE DE BASE DE L'ASSOCIATION PARTIELLE « LES JARDINS D'ALHAMBRA, BOTANIQUE, DE LA VILLA BORGHESE, DE BABYLONE ET DE L'ESCURIAL » (BATIMENT 1)**



**§ 1 - DESCRIPTION DES ÉLÉMENTS AFFECTÉS À L'USAGE DE TOUS LES COPROPRIÉTAIRES OU DE CERTAINS D'ENTRE EUX. DÉTERMINATION DE LEUR CARACTÈRE PRIVATIF OU COMMUN**

**§ 2 - DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DETERMINATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE FAISANT PARTIE DE L'ASSOCIATION PARTIELLE :**

1. Descriptif succinct des lots privatifs et communs, analyse des plans
2. Descriptif détaillé des lots privatifs (les descriptions et la numérotation des lots se fondant sur les plans d'exécution)

**TITRE V : ACTE DE BASE DE L'ASSOCIATION PARTIELLE « RESIDENCE JARDIN VILLA D'ESTE » (BATIMENT 2)**

**§ 1 - DESCRIPTION DES ÉLÉMENTS AFFECTÉS À L'USAGE DE TOUS LES COPROPRIÉTAIRES OU DE CERTAINS D'ENTRE EUX. DÉTERMINATION DE LEUR CARACTÈRE PRIVATIF OU COMMUN**

**§ 2 - DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DETERMINATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE FAISANT PARTIE DE L'ASSOCIATION PARTIELLE :**

1. Descriptif succinct des lots privatifs et communs, analyse des plans
2. Descriptif détaillé des lots privatifs (les descriptions et la numérotation des lots se fondant sur les plans d'exécution)

**TITRE VI : ACTE DE BASE DE L'ASSOCIATION PARTIELLE « RESIDENCE JARDIN DES IRIS » (BATIMENT 3)**

**§ 1 - DESCRIPTION DES ÉLÉMENTS AFFECTÉS À L'USAGE DE TOUS LES COPROPRIÉTAIRES OU DE CERTAINS D'ENTRE EUX. DÉTERMINATION DE LEUR CARACTÈRE PRIVATIF OU COMMUN**

**§ 2 - DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DETERMINATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE FAISANT PARTIE DE L'ASSOCIATION PARTIELLE :**

1. Descriptif succinct des lots privatifs et communs, analyse des plans
2. Descriptif détaillé des lots privatifs (les descriptions et la numérotation des lots se fondant sur les plans d'exécution)

**TITRE VII. - DISPOSITIONS COMMUNES AUX ACTES DE BASE DES CINQ ASSOCIATIONS PARTIELLES**

1. Valeur respective des lots privatifs



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

1. Sol et sous-sol
2. Gros murs
3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs
4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs
5. Murs intérieurs d'un lot privatif
6. Murs (revêtements et enduits)
7. Plafonds et planchers - Gros œuvre
8. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits
9. Cheminées
10. Toit
11. Façades
12. Escalier
13. Canalisations - Raccordements généraux
14. Électricité - Télédistribution - Antennes
15. Locaux à usage commun
16. Balcons et terrasses
17. Jardin
18. Ascenseur
19. Présomption
20. Parties privatives
21. Murs de clôture
22. Fenêtres
23. Portes palières
24. Tentes solaires

**TITRE VIII.- REGLEMENT DE COPROPRIETE APPLICABLE A TOUTES LES ASSOCIATIONS (PRINCIPALE ET PARTIELLES)**

**CHAPITRE I.- EXPOSE GENERAL**

**Article 1.- Définition et portée**

**CHAPITRE II.- DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES**

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

**Article 3.- Jouissance des parties privatives**

- a) Principes
- b) Accès au toit
- c) Distribution intérieure des locaux

- d) Travaux dans les lots privatifs
- e) Installations particulières
- f) Emménagements - Déménagements
- g) Inaction d'un copropriétaire

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

- a) Harmonie
- b) Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes
- c) Terrasses et balcons
- d) Jardins à usage privatif
- e) Publicité
- f) Location
- g) Caves
- h) Emplacements de parking/Garages
- i) Animaux
- j) Informations au syndic

**Article 5.- Interdictions**

**Article 6.- Transformations - Modifications des parties communes et privatives**

- a) Modifications des parties communes effectuées par un copropriétaire, par l'association des copropriétaires ou un opérateur de service d'utilité publique
- b) Modifications des parties privatives

**CHAPITRE III.- TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN**

**Article 7.- Généralités**

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

**Article 9.- Actes conservatoires et d'administration provisoire**

**Article 10.- Autres réparations ou travaux**

**Article 11.- Servitudes relatives aux travaux**

**Article 12.- Nettoyage**

**Article 13.- Jardins**

**CHAPITRE IV.- CHARGES COMMUNES**

**Article 14.- Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes**

**Article 15.- Chauffage**

**Article 16.- Eau**

**Article 17.- Électricité**

**Article 18.- Impôts**

**Article 19.- Charges dues au fait d'un copropriétaire - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire**

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

**Article 21.- Modification de la répartition des charges**

**Article 22.- Cession d'un lot**

a) Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot

b) Obligations du notaire antérieures à la signature de l'acte authentique

c) Obligation à la dette - lors de la signature de l'acte authentique - répartition des charges

d) Obligations du notaire postérieures à la signature de l'acte authentique

e) Frais de transmission des informations

f) Arriérés de charges

g) Privilège

**Article 23.- Fonds de roulement**

**Article 24.- Fonds de réserve**

**Article 25.- Solidarité - Paiement des charges communes**

**Article 26.- Recouvrement des charges communes**

**Article 27.- Comptes annuels du syndic**

**CHAPITRE V - ASSURANCES-RESPONSABILITE DOMMAGES A L'IMMEUBLE**

Article 27. - Généralités

Article 28. - Types d'assurances

Article 29. - Biens et capitaux à assurer

Article 30. - Assurances individuelles complémentaires

Article 31. - Primes et surprimes

Article 32. - Responsabilité des occupants - Clause du bail

Article 33. - Franchises

Article 34. - Sinistres - Procédures et indemnités

Article 35. - Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision

**CHAPITRE VI - ACTIONS EN JUSTICE**

Article 36.- Par l'association des copropriétaires

Article 37.- Par un copropriétaire

Article 38.- Par un occupant

Article 39.- Désignation d'un ou plusieurs administrateurs provisoires



Article 40.- Arbitrage

**CHAPITRE VII.- OPPOSABILITE - INFORMATIONS**

Article 41. - Principes

**CHAPITRE VIII - CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ**

Article 42- Conseil de copropriété

**CHAPITRE IX- COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES**

Article 43.- Commissaires

**CHAPITRE X - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Article 44. - Renvoi au Code civil

Article 45. - Langues

Article 46.- Règlement d'ordre intérieur

**DISPOSITIONS FINALES**

Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit au l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

Dispositions transitoires

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

**Frais**

La participation des acquéreurs dans les frais des présents statuts et ses annexes est fixée forfaitairement à septante-trois cents (0,73 €) TVAC pour une quotité.

**ELECTION DE DOMICILE**

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

**CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL ET D'IDENTITE**

Le notaire certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance du comparant et plus précisément au vu de sa carte d'identité.

**DESTINATION DES LIEUX**

A l'exclusion des emplacements de parking/garage et des caves situées au sous-sol et dont la destination résulte de leur nature même, les diverses entités privatives, telles qu'elles résultent des plans ci-annexés, sont destinées uniquement à usage principal d'habitation, non exclusive dans les lieux d'une activité professionnelle à

titre accessoire et non susceptible de causer un trouble de voisinage, **sous réserve de ce qui est dit dans le règlement de copropriété concernant l'exercice d'une profession libérale**, sans préjudice des autorisations administratives et selon les dispositions plus particulièrement définies au règlement de copropriété.

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

#### **FRAIS DE LA COPROPRIETE - ENTRETIEN - AVERTISSEMENT**

Les comparantes déclarent ne pas pouvoir déterminer à l'avance les frais de fonctionnement et d'entretien de la copropriété. Les acquéreurs des lots en feront leur affaire personnelle, à proportion de leurs quotités comme établi dans le présent acte et le rapport joint.

En outre, il appartiendra aux propriétaires de veiller à respecter les contrats d'entretien qui seraient passés par le syndic sous peine de perdre le bénéfice des garanties légales ou conventionnelles. Ils veilleront en outre à ne pas faire intervenir d'autres entrepreneurs pour pallier des défauts qui tomberaient sous le coup de la responsabilité décennale.

#### **LOI ORGANIQUE ARTICLE 9 §1 alinéas 2 et 3 :**

Les parties affirment que le notaire instrumentant les a éclairées de manière adéquate au sujet des droits, obligations et charges découlant du présent acte, et qu'il leur a donné un conseil de manière impartiale. Elles déclarent trouver équilibré le présent acte ainsi que tous les droits et obligations qui s'y rapportent et déclarent les accepter expressément.

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées par le notaire instrumentant qu'en cas d'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil.



### **PROJET**

Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte dans un délai qui lui a été suffisant pour l'examiner utilement.

### **DROIT D'ECRITURE**

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

### **DONT ACTE.**

Fait et passé à Wavre, en l'étude, date que dessus.  
Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, le comparant a signé avec nous, notaire.

SUIVENT LES SIGNATURES

## **Association des copropriétaires**

### **« LES JARDINS DE LA PAIX »**

**ayant son siège à Evere, Rue Plaine d'Aviation, 1**

#### **REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

Le présent règlement d'ordre intérieur comprend notamment :

- les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale,
- le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat, les modalités du renouvellement de celui-ci et de renon éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission,
- la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

#### **CHAPITRE I.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES - MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES**

##### **Section 1.- Association des copropriétaires**

###### **Article 1.- Dénomination - Siège - Numéro d'entreprise**

L'association principale est dénommée « ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DES JARDINS DE LA PAIX ». Elle a son siège dans l'immeuble sis à Evere, Rue Plaine d'Aviation, 1. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Une association partielle est dénommée « ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DES JARDINS DE LA PAIX - 2 ». Elle a son siège dans l'immeuble sis à Evere, Rue Edouard Dekoster, 44. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Une association partielle est dénommée « ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DES JARDINS DE LA PAIX - 1 ». Elle a son siège dans l'immeuble sis à Evere, Rue Plaine d'Aviation, 1. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Une association partielle est dénommée « ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DES JARDINS D'ALHAMBRA, BOTANIQUE, DE LA VILLA BORGHESE, BABYLONE ET DE L'ESCURIAL ». Elle a son siège dans l'immeuble sis à Evere, Rue Plaine d'Aviation, 1. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Une association partielle est dénommée « ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE JARDIN VILLA D'ESTE ». Elle a son siège dans l'immeuble sis à Evere, Rue Plaine d'Aviation, 13. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Une association partielle est dénommée « ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE JARDIN DES IRIS ». Elle a son siège dans l'immeuble sis à Evere, Rue Edouard Dekoster, 44. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Elles élisent domicile au domicile ou au bureau du syndic.

#### **Article 2.- Personnalité juridique - Composition**

Chaque association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique dès que les deux conditions suivantes sont réunies :

- la cession ou l'attribution d'un lot donnant naissance à l'indivision,
- la transcription des présents statuts au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

A défaut de transcription, l'association des copropriétaires ne peut se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposent de la faculté d'en faire état contre elle.

Tous les copropriétaires concernés sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à leurs quotes-parts dans les parties communes.

#### **Article 3.- Dissolution - Liquidation**

##### a) Dissolution

Une association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin pour les parties communes du bloc concerné. Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même

totale de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association.

L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique. Toutefois, l'indivision principale ne pourra être dissoute qu'après la dissolution de toutes les associations partielles.

Toutefois, l'assemblée générale ne peut la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

L'association des copropriétaires peut enfin être dissoute par le juge à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

#### b) Liquidation

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure dans l'immeuble, objet des présentes.

L'assemblée générale des copropriétaires ou, si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 2:87 à 2:89, 2:97 à 2:102 et 2:147 du Code des sociétés et associations s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

L'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notarié et transcrit au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

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

L'acte de clôture de liquidation contient :

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

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

**Article 4.- Patrimoine de l'association des copropriétaires**

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

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

L'association des copropriétaires peut être propriétaire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment les espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien, ainsi que de tous éléments décoratifs ou utilitaires, tels qu'antennes, tableaux ou objets décorant des parties communes. Ce patrimoine est composé au minimum d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.

**Article 5.- Objet**

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

**Article 6.- Solidarité divisée des copropriétaires**

Sans préjudice de l'article 577-9, § 5 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 577-6, §6, soit dans l'alinéa 1<sup>er</sup>, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

En cas d'action intentée par un copropriétaire et à défaut de décision coulée en force de chose jugée, si la responsabilité de l'association des copropriétaires est mise en cause, ledit copropriétaire participera aux frais de procédure et d'avocat en proportion de sa quote-part dans les parties communes, sans préjudice du décompte final si, à la suite de cette décision, l'association des copropriétaires est condamnée.

**Article 7.- Actions en justice - Frais**

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

Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé par pli recommandé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

## **Section 2.- Assemblées générales des copropriétaires**

### **Article 8.- Pouvoirs**

Chaque assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et des présentes au syndic ainsi qu'à chaque copropriétaire ou occupant.

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

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

- la nomination et la révocation du syndic,
- la nomination d'un commissaire aux comptes,
- la dissolution de l'association des copropriétaires.

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

### **Article 9.- Composition**

Chaque assemblée générale se compose de tous les copropriétaires concernés quel que soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes.

Chaque copropriétaire peut se faire assister d'une personne à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, et sauf le cas où le

titre opérant le démembrement du droit de propriété désigne le titulaire du droit de participer à l'assemblée générale, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

#### **Article 10.- Procurations**

Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale.

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

Nul ne peut accepter plus de trois procurations. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par une personne de son choix à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.

#### **Article 11.- Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire**

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

#### **Article 12.- Convocations**

##### a) Principes

La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion. Le **syndic** doit convoquer l'assemblée générale ordinaire. Il peut, en outre, convoquer une assemblée générale à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

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

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des propriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

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

A défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.

Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif. Dès qu'il a intenté l'une des actions visées à l'article 577-9 §§ 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.

#### b) Délais

Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont envoyées quinze jours calendrier au moins avant la date de l'assemblée.

La convocation est envoyée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par tout mode de communication écrit, même non signé, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.

#### c) Adresse de convocation

Les intéressés doivent notifier au syndic par lettre recommandée ou contre accusé de réception tous changements d'adresse. Les convocations sont valablement faites à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi.

#### d) Syndic et syndic provisoire

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

#### e) Consultation

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

#### Frais

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

**Article 13.- Ordre du jour**

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

Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 577-6 §3 du Code civil. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

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

La première assemblée sera convoquée, le cas échéant par le syndic désigné par le règlement de copropriété ou par le syndic désigné par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt conformément à l'article 577-8 §1 du Code civil, dès que l'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique.

Cette première assemblée élira obligatoirement le syndic, suivant les normes des assemblées ordinaires telles que décrites ci-dessous.

**Article 14.- Constitution de l'assemblée**

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

Les délibérations et décisions d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires concernés sur les

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

#### **Article 15.- Présidence - Bureau - Feuille de présence**

L'assemblée désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président et au moins deux assesseurs qui forment le bureau. Son président doit être un copropriétaire.

Ils peuvent être réélus.

S'il est désigné par l'assemblée générale, conformément à l'article 577-6, § 10, alinéa 2, le syndic remplit le rôle de secrétaire.

La présidence de la première assemblée appartiendra au propriétaire disposant du plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes ; en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux.

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

#### **Article 16.- Délibérations**

##### **a) Droit de vote**

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

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

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

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice de l'article 577-6, § 7 du Code civil applicable en matière d'opposition d'intérêts.

Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services

dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

**b) Quorum de présence - Deuxième assemblée**

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

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

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires, sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

**c) Règles de majorité**

**1° Majorité absolue**

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi.

**2° Majorité spéciale - Unanimité.**

L'assemblée générale décide :

1° à la **majorité des deux tiers** des voix présentes ou représentées :

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes, sans préjudice de l'article 577-4, §1<sup>er</sup>/1 ;

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 577-8, §4, 4° ;

c) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4° ;

d) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

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

a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;

b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;

c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;

d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer ;

f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3 alinéa 4 ;  
g) de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots ;  
h) de la démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total de travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites au paragraphe 3 de l'article 577-7 du Code Civil.

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

- sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport d'un géomètre-expert, d'un notaire, d'un architecte ou d'un agent immobilier, tel que prévu à l'article 577-4, §1<sup>er</sup>, alinéa 2 du Code civil ;
- sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité qualifiée requise par la loi, décide de travaux, de la division ou la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

#### **d) Considérations pratiques**

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

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

l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les copropriétaires, sans préjudice de l'article 577-7, §4 du Code civil.

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

Le copropriétaire **défaillant** est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale.

Le copropriétaire ou son mandataire qui s'**abstient** est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

#### **e) Vote par écrit**

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal.

#### **f) Procès-verbaux - Consultation**

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Le syndic consigne les décisions visées aux §§ 10 et 11 de l'article 577-6 dans le registre prévu à l'article 577-10 § 3 dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant, le cas échéant en vertu de l'article 577-6, §1<sup>er</sup>, alinéa 2, du droit de vote à l'assemblée générale. Par conséquent, en cas de démembrement du droit de propriété et d'indivision sur un lot, le procès-verbal sera communiqué au titulaire d'un droit réel démembré et à l'indivisaire

valablement désigné en qualité de mandataire conformément audit article.

Si un copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il doit en informer le syndic par écrit. Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires concernée.

Conformément à l'article 577-6, §12 du Code civil, il appartiendra au titulaire du droit de vote à qui le procès-verbal a été communiqué de l'adresser, par envoi recommandé, dans les 30 jours de la réception de l'envoi fait par le syndic, aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur le lot.

## **CHAPITRE II.- NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC**

### **Article 17.- Nomination**

Le syndic est nommé par l'assemblée générale concernée ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. A défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.

Son mandat ne peut excéder trois ans. Il est renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité.

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

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

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

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires, et la rémunération y afférente, figurent dans un contrat écrit. Ce contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait

et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale.

Tant le syndic de l'association principale que le syndic d'une association partielle, pour autant qu'elle ait la personnalité juridique, doit obtenir son inscription à la Banque Carrefour des Entreprises, même si ce dernier syndic est le même que celui de l'association principale. Le syndic s'inscrit auprès du guichet d'entreprise de son choix, au plus tard le jour ouvrable qui précède le jour où sa mission prend cours, sauf dans le cas où sa nomination remonte à moins de huit jours ouvrables avant la prise de cours de sa mission, auquel cas, son inscription doit avoir lieu dans les huit jours ouvrables qui suivent sa nomination.

#### **Article 18.- Révocation - Délégation - Syndic provisoire**

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

Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées. Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic désigné par jugement.

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

#### **Article 19.- Publicité**

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours à dater de la prise en cours de sa mission de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les noms, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale ainsi que son siège et son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et, notamment, le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires,

le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés. L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

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

#### **Article 20.- Responsabilité - Délégation**

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

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

#### **Article 21.- Pouvoirs**

Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation. Il est notamment chargé :

1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;

2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration ;

3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires ; ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;

4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ;

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

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

La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;

7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque

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

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

**9°** de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale et, notamment, par un site Internet.

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

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

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

**13°** de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ;

lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;

**14°** de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, conformément à l'article 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup> de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires ;

**15°** de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi;

**16°** - de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

17° d'adapter et de mettre à jour sans délai le règlement d'ordre intérieur.

L'assemblée générale statuera à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés sur la délégation de pouvoir à consentir au syndic à l'effet de délivrer en cas de cession d'un lot, soit au copropriétaire sortant, soit au notaire instrumentant, dans les trois jours ouvrables qui suivent la demande, une attestation relatant que tous les dettes dues par le

copropriétaire sortant sont payées. Cette assemblée fixe le délai de cette délégation. Celle-ci est indéterminée, sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires.

De manière générale, le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.

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

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

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

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.

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

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

Le syndic a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit. Toutefois, le syndic n'est pas tenu de ventiler les charges communes entre usufruitier et nu-propriétaire, lesquels sont solidairement tenus au paiement des charges communes. Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve.

Il engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers et les administrations.

## **Article 22.- Rémunération**

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune de chaque association. Le contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération, sauf décision de l'assemblée générale.

#### **Article 23.- Démission - Fin de sa mission**

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

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président de la dernière assemblée générale. Lorsque le mandat du syndic prend fin pour quelque cause que ce soit, les contrats qu'il aura souscrits au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation, l'échéance de son mandat non renouvelé ou son préavis (date de l'envoi du pli recommandé), subsisteront jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits après ceux-ci seront censés avoir été conclus irrégulièrement. Ils engageront sa responsabilité.

#### **CHAPITRE III- COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES**

Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale sur la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale. Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires. Le syndic ne peut être commissaire aux comptes.

#### **CHAPITRE IV.- DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES A LA VIE EN COMMUN**

##### Article 24. - Définition

Il peut, en outre, être arrêté à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour valoir entre les parties et leurs

ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Article 25. - Modifications

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

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

Article 26. - Règlement de tous différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes ou l'usage abusif des parties privatives, dans le cadre d'une conciliation, le syndic constitue la première instance à qui le litige est soumis.

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

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

Si le désaccord subsiste, il sera porté devant le juge compétent à l'exclusion de l'arbitrage.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, notamment en cas de difficulté concernant l'interprétation du règlement d'ordre intérieur, le litige sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

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

Si le désaccord persiste, il sera porté devant le juge compétent.

Article 27. - Tranquillité

Conformément au règlement de copropriété, les propriétaires et occupants des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

Il est conseillé aux propriétaires et occupants :

- de régler le volume des télévisions, chaînes stéréo, pianos et autres instruments de musique, des sonneries de téléphone, imprimantes et en général de tout appareil susceptible de faire du bruit, de telle sorte que leur audition ne soit pas perceptible dans les lots privatifs voisins, spécialement dans les chambres à coucher entre vingt-deux heures et huit heures, ou d'utiliser des écouteurs;

- d'éviter l'utilisation des sanitaires (bain, douche, chasse de water-closet) entre vingt-trois heures et six heures;

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

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

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

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

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

#### Article 28. - Terrasses

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

Il est interdit :

- d'y remiser des meubles, sauf ceux de jardin;

- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes, et caetera ...

- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, et caetera ...

- de suspendre des bacs à fleurs aux balustrades, côté extérieur.

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

#### Article 29. - Conseils et recommandations

##### *a) Sanitaires*

Les occupants veilleront à l'entretien régulier de la chasse de leurs water-closets et, en cas d'absence prolongée, d'en fermer le robinet d'arrêt.

Ils veilleront aussi à l'entretien régulier des joints au pourtour des baignoires et bacs de douche et vérifieront l'étanchéité des tuyaux de décharges.

Ils répareront les robinets lorsque des bruits anormaux se manifestent dans les canalisations lors de la prise d'eau.

*b) Instructions en cas d'incendie*

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

A moins que le feu ne s'y soit propagé, il est recommandé à l'occupant de rester dans son lot privatif, porte palière fermée, et d'attendre les instructions et les secours.

*c) Locaux vide-ordures*

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

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

*d) Fermetures des portes de l'immeuble*

Il est recommandé aux occupants de veiller à la fermeture des portes de l'immeuble. Il leur est également recommandé d'insister auprès des personnes qui leur rendent visite pour qu'elles fassent de même.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les comparantes représentées comme dit est ont signé avec nous, notaire, à Wavre, en l'étude, le vingt-neuf août deux mille dix-neuf.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE  
Commune d'Evere  
Rue de la Plaine d'Aviation  
LES JARDINS DE LA PAIX

## RAPPORT DESCRIPTIF POUR COPROPRIETE



**LEDOUX**  
& ASSOCIÉS  
GÉOMÈTRES EXPERTS

Philippe Ledoux  
Géomètre expert

---

T 010 65 52 75  
ledoux@expertgeometre.be

[www.expertgeometre.be](http://www.expertgeometre.be)

1 bt 12 rue du Fond Cattelain  
1435 Mont-Saint-Guibert

Dossier 160595

Numéro d'enregistrement du rapport : 21006/10146

1/

1

# RAPPORT

**ETABLI PAR :**            **Philippe LEDOUX**

Géomètre Expert, légalement admis et assermenté en cette qualité près le Tribunal de Première Instance séant à Nivelles, inscrit au Tableau du Conseil des géomètres sous le n° GEO 040626,

Dont les bureaux sont situés 1, boîte 12, rue du Fond Cattelain à 1435 Mont-St-Guibert,  
Géomètre-Gérant de la sprl LEDOUX Philippe dont le siège social est situé 1, boîte 12, rue du Fond Cattelain à 1435 Mont-St-Guibert,

**A LA REQUETE DE :**    **ENTREPRISE GENERALE JAZY S.A.**  
Boulevard Lambermont 310  
1030 Bruxelles

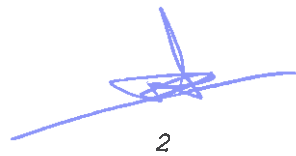
**DANS LE BUT DE FIXER :**

La quote-part des parties communes afférentes aux parties privatives.

**BIEN IMMEUBLE :**

Sis : Commune d'Evere, Rue de la Plaine d'Aviation.

Cadastré :  
1ère division ;  
Section A ;  
318Z4,  
328S2,  
328X,  
328X2,  
328N2,  
312L,  
328L2,  
328Z,  
328Y2,  
328B2,  
328A3,  
337S.

13 

## 1. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Le présent rapport fait référence à la loi sur la copropriété du 2 juin 2010 (MB 28 juin 2010).

Les quotités (millièmes) déterminées dans les tableaux repris ci-après ont été calculées sur base des divers critères prévus par la législation, à savoir :

1. la surface
2. l'affectation
3. la situation

La législation exige que les quotités soient déterminées sur base de la valeur. Nous partons du principe que la valeur dont il est question est une valeur relative entre les différentes entités et que cette valeur transparait au travers des coefficients appliqués.

Le rapport présente les parties privatives.

Les superficies telles que calculées dans le présent rapport sont des surfaces nettes au sol, c'est-à-dire la surface intra-muros (« la surface intra-muros d'un plancher de l'immeuble est la somme des surfaces de tous les polygones fermés possibles dont les côtés sont constitués par les faces intérieures visibles des éléments de construction tels que murs de façade, murs mitoyens, murs et voiles intérieurs, colonnes et cloisons fixes. »)

L'affectation est l'usage auquel est destinée une entité. Le coefficient appliqué sur base de ce critère est généralement compris entre 0 et 1.

La copropriété est composée de :

- Un parking public au 2e sous-sol ; (97 emplacements de parking).
- Un parking privé au 1er sous-sol ; (91 emplacements de parking).
- L'immeuble 1 composé de 5 blocs nommés comme suit :
  - Bloc A : Jardin d'Alhambra (7 appartements + 1 crèche) ;
  - Bloc B : Jardin Botanique (15 appartements) ;
  - Bloc C : Jardin de la Villa Borghese (9 appartements) ;
  - Bloc D : Jardin de Babylone (9 appartements) ;
  - Bloc E : Jardin de l'Escurial (9 appartements).
- L'immeuble 2 composé du bloc F nommé Résidence Jardin Villa d'Este (19 appartements).
- L'immeuble 3 composé du bloc H/I nommé Résidence Jardin des Iris (35 appartements).
- Un ensemble de caves privatives répartis sur les 1er et 2e sous-sols (104 caves).

Le critère de situation doit être compris comme un critère de localisation d'une entité au sein de l'immeuble dans lequel elle se situe.

Sur base de ce critère, un coefficient est appliqué en fonction de l'étage auquel est située une entité et de son orientation.

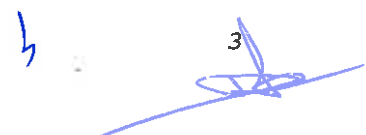
Les immeubles étant équipés d'ascenseur, les valeurs des différentes entités seront affectées comme suit :

Rez-de-chaussée :	0,90
1er étage :	0,95
2e étage :	1,00
3e étage :	1,05
4e étage :	1,08
5e étage :	1,11
6e étage :	1,13
7e étage :	1,15
8e étage :	1,17

Le présent rapport est complété de plans qui reprennent la configuration des lieux et mentionnent les limites des zones privatives et communes. La limite entre les parties communes et privatives est fixée à l'axe des parois qui les séparent.

Ces plans sont réalisés sur base des plans communiqués par le demandeur.

Dressé le 27 août 2019 par Philippe LEDOUX, géomètre-gérant



3













## Descripton des parties communes :

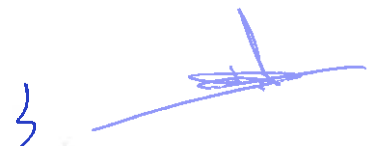
- **Parties communes générales :**
  - Symbole :
    - Trame jaune pleine.
  - Entités privatives bénéficiaires :
    - Tous les appartements (103) ;
    - La crèche ;
    - Toutes les caves (104) ;
    - Tous les emplacements de parking situés au -1 (P01 → P91) ;
    - Tous les emplacements de parking situés au -2 (PP01 → PP97).
  - Description :
    - Emprise au sol de l'ensemble du projet ;
    - Fondations
    - Structures portantes et étanchéité jusqu'au niveau de la dalle du rez-de-chaussée :
      - Poutres et colonnes ;
      - Murs périmétriques des sous-sols ;
      - Dalles des sous-sols et du rez-de-chaussée.
    - Locaux ventilation situés à mi-niveau entre le sous-sol -2 et le sous-sol -1
    - La gaine traversant verticalement l'entiereté du bâtiment 2 depuis le local ventilation.
    - Bassins d'orage au sous-sol -2 et sous-sol -1 ;
    - Les impétrants indispensables aux bon fonctionnement de l'ensemble de la copropriété :
      - Câbles et chemins de câbles ;
      - Tuyaux pour évacuation et distribution des fluides ;
      - Conduits de ventilation.
  
- **Parties communes secondaires 1 – S1**
  - Symbole :
    - « S1 » orange.
  - Entités privatives bénéficiaires :
    - Tous les appartements (103) ;
  - Description :
    - Au sous-sol -1 :
      - Local archives, 2 locaux poubelles et sas
    - Au rez-de-chaussée :
      - Local copropriété et archives situé dans le bâtiment 1 ;
      - Ensemble des abords sauf jardins et terrasses privatifs :
        - Jardins et potagers communs ;
        - Zone d'entreposage de poubelles ;
        - Chemin privatif pour services de secours, d'entretien,... ;
        - Allées piétonnes vers entrée bloc C, D, E et H-I.
    - Tout ce qui se situe sur la dalle formant le rez-de-chaussée, hormis les bâtiments 1, 2 et 3, la rampe d'accès au sous-sol -1 et les éléments menant au sous-sol -2 (ascenseur et cages d'escaliers).

- **Parties communes secondaires 2 – S2**

- Symbole :
  - « S2 » jaune.
- Entités privatives bénéficiaires :
  - Tous les emplacements de parking situés au -2 (PP01 → PP97).
- Description :
  - Au sous-sol -2 :
    - Bureau, local compteur et wc
    - Cages d'escaliers et ascenseur menant au rez-de-chaussée ;
    - Zone de manœuvre et accès depuis l'extérieur ;
    - Bas de la façade du bâtiment 3 côté rue Dekoster
  - Ensemble des éléments composant le sous-sol -2 hormis les éléments structuraux et d'étanchéités.

- **Parties communes particulières 1 – P1**

- Symbole :
  - « P1 » orange
- Entités privatives bénéficiaires :
  - Tous les appartements du bâtiment 1 :
    - La crèche ;
      - 1A.Crèche
    - Tous les appartements du bloc A ;
      - 1A.1A / 1A.1B / 1A.2A / 1A.2B / 1A.3A / 1A.3B / 1A.4A.
    - Tous les appartements du bloc B ;
      - 1B.0A / 1B.0B / 1B.0C / 1B.1A / 1B.1B / 1B.1C / 1B.3A / 1B.3B / 1B.3C / 1B.4A / 1B.4B / 1B.4C.
    - Tous les appartements du bloc C ;
      - 1C.0A / 1C.0B / 1C.1A / 1C.1B / 1C.2A / 1C.2B / 1C.3A / 1C.3B / 1C.4A.
    - Tous les appartements du bloc D ;
      - 1D.0A / 1D.0B / 1D.1A / 1D.1B / 1D.2A / 1D.2B / 1D.3A / 1D.3B / 1D.4A.
    - Tous les appartements du bloc E.
      - 1E.0A / 1E.0B / 1E.1A / 1E.1B / 1E.2A / 1E.2B / 1E.3A / 1E.3B / 1E.4A.
- Description :
  - Au sous-sol -1 :
    - Halls ;
    - Local compteurs eau A-B-C-D-E ;
    - Local compteurs gaz A-B-C-D-E ;
    - Local compteurs d'électricité A-B-C-D-E ;
    - Local vélos ;
    - Local entretien ;
    - Local poussettes.
  - Structure, étanchéité, façades, toitures,... du bâtiment 1

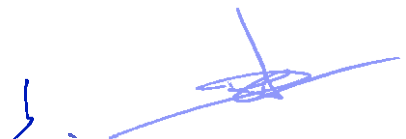


- **Parties communes particulières 2 – P2**

- **Symbole :**
  - « P2 » jaune
- **Entités privatives bénéficiaires :**
  - **Tous les appartements du bâtiment 2 :**
    - **Tous les appartements du bloc F :**  
2F.0A / 2F.0B / 2F.0C / 2F.1A / 2F.1B / 2F.1C / 2F.1D / 2F.1E / 2F.2A /  
2F.2B / 2F.2C / 2F.2D / 2F.2E / 2F.3A / 2F.3B / 2F.3C / 2F.3D / 2F.4A /  
2F.4B.
- **Description :**
  - **Au sous-sol -1 :**
    - Halls ;
    - Local compteurs eau F ;
    - Local compteur gaz F ;
    - Local compteur d'électricité F ;
    - Local poubelles ;
    - Local vélos ;
    - Local entretien ;
    - Ascenseur et cage d'escaliers.
  - **Au rez-de-chaussée :**
    - Hall, local poussettes, ascenseur et cage d'escaliers.
  - **Au 1er, 2e, 3e et 4e étage :**
    - Hall, ascenseur et cage d'escaliers.
  - **Structure, étanchéité, façades, toitures,... du bâtiment 2**




- **Parties communes particulières 3 : - P3**
  - Symbôle :
    - « P3 » orange.
  - Entités privatives bénéficiaires :
    - Tous les appartements du bâtiment 3 :
      - Tous les appartements du bloc H-I :  
3H.0A / 3I.0A / 3I.0B / 3H.1A / 3H.1B / 3I.1A / 3I.1B / 3H.2A / 3H.2B /  
3I.2A / 3I.2B / 3H.3A / 3H.3B / 3I.3A / 3I.3B / 3H.4A / 3H.4B / 3I.4A /  
3I.4B / 3H.5A / 3H.5B / 3I.5A / 3I.5B / 3H.6A / 3H.6B / 3I.6A / 3I.6B /  
3H.7A / 3H.7N / 3I.7A / 3I.7B / 3H.8A / 3H.8B / 3I.8A / 3I.8B.
  - Description :
    - Au sous-sol -2 :
      - Halls ;
      - Local compteurs eau et gaz ;
      - Local compteurs d'électricité ;
      - Local poubelles ;
      - Local poussettes ;
      - Local vélos ;
      - 2 ascenseur et cage d'escaliers ;
      - Abord et rampe d'accès piétonne (extérieurs).
    - Au sous-sol -1 :
      - Halls ;
      - Local vélos ;
      - Local entretien ;
      - 2 ascenseurs et 2 cages d'escaliers.
    - Au rez-de-chaussée, 1er, 2e, 3e, 4e, 5e, 6e, 7e et 8e étage :
      - Hall, 2 ascenseurs et 2 cages d'escaliers.
    - Structure, étanchéité, façades, toitures,... du bâtiment 3.



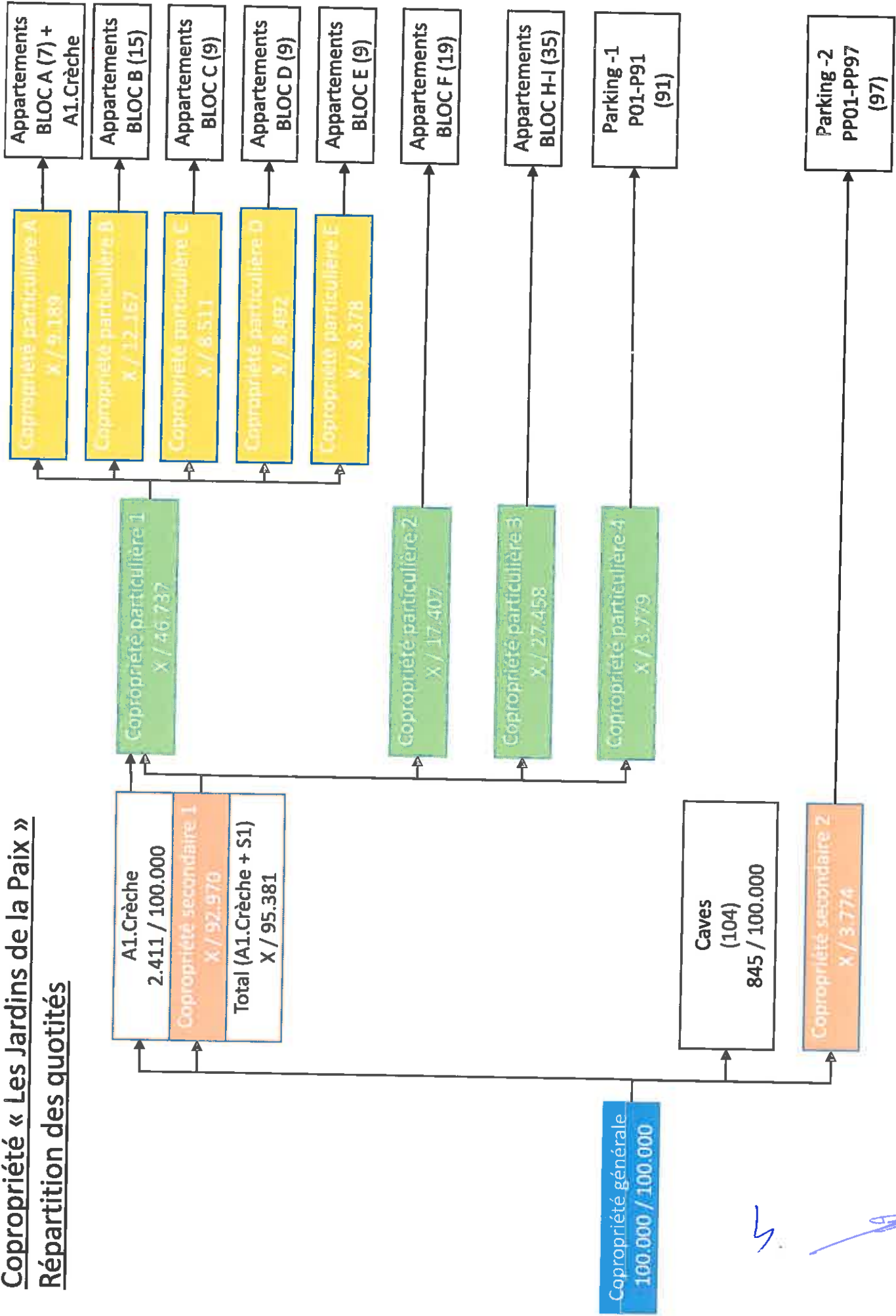
- **Parties communes particulières 4 – P4**
  - Symbole :
    - « P4 » jaune.
  - Entités privatives bénéficiaires :
    - Tous les emplacements de parking situés au -1 (P01 → P91).
  - Description :
    - Au sous-sol -2 :
      - Zone de manœuvre et rampes d'accès ;
    - Ensemble des éléments composant le sous-sol -1 hormis les éléments structuraux et d'étanchéités.
  
- **Parties communes particulières A - PA**
  - Symbole :
    - « PA » jaune.
  - Entités privatives bénéficiaires :
    - Tous les appartements du bloc A :
      - 1A.Crèche / 1A.1A / 1A.1B / 1A.2A / 1A.2B / 1A.3A / 1A.3B / 1A.4A
  - Description :
    - Au sous-sol -1 :
      - Ascenseur et cage d'escaliers ;
    - Au rez-de-chaussée, 1er, 2e, 3e et 4e étage
      - Hall, ascenseur et cage d'escalier.
  
- **Parties communes particulières B - PB**
  - Symbole :
    - « PB » jaune.
  - Entités privatives bénéficiaires :
    - Tous les appartements du bloc B :
      - 1B.0A / 1B.0B / 1B.0C / 1B.1A / 1B.1B / 1B.1C / 1B.2A / 1B.2B / 1B.2C / 1B.3A / 1B.3B / 1B.3C / 1B.4A / 1B.4B / 1B.4C.
  - Description :
    - Au sous-sol -1 :
      - Hall, local poussettes, ascenseur et cage d'escaliers ;
    - Au rez-de-chaussée, 1er, 2e, 3e et 4e étage
      - Hall, ascenseur et cage d'escalier.
  
- **Parties communes particulières C - PC**
  - Symbole :
    - « PC » orange.
  - Entités privatives bénéficiaires :
    - Tous les appartements du bloc C :
      - 1C.0A / 1C.0B / 1C.1A / 1C.1B / 1C.2A / 1C.2B / 1C.3A / 1C.3B / 1C.4A
  - Description :
    - Au sous-sol -1 :
      - Hall, local poussettes, ascenseur et cage d'escaliers ;
    - Au rez-de-chaussée, 1er, 2e, 3e et 4e étage
      - Hall, ascenseur et cage d'escalier.
  
- **Parties communes particulières D - PD**

- Symbole :
  - « PD » orange.
- Entités privatives bénéficiaires :
  - Tous les appartements du bloc D :
    - 1D.0A / 1D.0B / 1D.1A / 1D.1B / 1D.2A / 1D.2B / 1D.3A / 1D.3B / 1D.4A
- Description :
  - Au sous-sol -1 :
    - Hall, local poussettes, ascenseur et cage d'escaliers ;
  - Au rez-de-chaussée, 1er, 2e, 3e et 4e étage
    - Hall, ascenseur et cage d'escalier.
  
- **Parties communes particulières E - PE**
  - Symbole :
    - « PE » orange.
  - Entités privatives bénéficiaires :
    - Tous les appartements du bloc E :
      - 1E.0A / 1E.0B / 1E.1A / 1E.1B / 1E.2A / 1E.2B / 1E.3A / 1E.3B / 1E.4A
  - Description :
    - Au sous-sol -1 :
      - Hall, local poussettes, ascenseur et cage d'escaliers ;
    - Au rez-de-chaussée, 1er, 2e, 3e et 4e étage
      - Hall, ascenseur et cage d'escalier.

3. 

# Copropriété « Les Jardins de la Paix »

## Répartition des quotités



5.

## Calcul de quotités

### LES JARDINS DE LA PAIX - Rue de la Plaine d'Aviation à Evre

Lots	Trame	Description	Niveau	Surface privée (m <sup>2</sup> )	Facteur de majoration	Surface nette	Quotité	Quotité par lot (non arrondi)	Quotité par lot	Quotité Suppl	QUOTITES TOTALES PAR LOT
<b>BLOC A - JARDIN D'ALHAMBRA</b>											
1A-Creche	verte	C-A01	-1	27,7	0,30	8,31	85	2412	2412	-1	2.411
		Crèche	0	227,5	0,90	204,75	2105				
		Parking vélo	Ext.	27,5	0,20	5,50	57				
		Jardin privatif	Ext.	79,0	0,05	3,95	41				
1A.1A	mauve	Terrasse	Ext.	60,8	0,20	12,16	125	965	965		965
		Appartement	1	96,4	0,95	91,58	941				
1A.1B	verte	Terrasse	Ext.	11,6	0,20	2,32	24	760	760		760
		Appartement	1	75,6	0,95	71,82	738				
1A.2A	mauve	Terrasse	Ext.	10,4	0,20	2,08	21	999	999		999
		Appartement	2	96,4	1,00	96,40	991				
1A.2B	verte	Balcon	Ext.	3,9	0,20	0,78	8	785	785		785
		Appartement	2	75,6	1,00	75,60	777				
1A.3A	mauve	Terrasse	Ext.	3,9	0,20	0,78	8	1056	1056	-1	1.055
		Appartement	3	97,1	1,05	101,96	1048				
1A.3B	verte	Balcon	Ext.	3,9	0,20	0,78	8	828	828		828
		Appartement	3	76,0	1,05	79,80	820				
1A.4A	rouge	Terrasse	Ext.	3,9	0,20	0,78	8	1387	1387	-1	1.386
		Appartement	4	112,3	1,08	121,28	1247				
<b>TOTAL BLOC A - JARDIN D'ALHAMBRA</b>											<b>9.189</b>
Lots	Trame	Description	Niveau	Surface privée (m <sup>2</sup> )	Facteur de majoration	Surface nette	Quotité	Quotité par lot (non arrondi)	Quotité par lot	Quotité Suppl	QUOTITES TOTALES PAR LOT
<b>BLOC B - JARDIN BOTANIQUE</b>											
1B.0A	mauve	Appartement	0	80,3	0,90	72,27	743	772	772		772
		Terrasse	Ext.	9,3	0,20	1,86	19				
		Jardin privatif	Ext.	20,4	0,05	1,02	10				
1B.0B	vert	Appartement	0	45,2	0,90	40,68	418	429	429		429
		Terrasse	Ext.	21,6	0,05	1,08	11				
		Jardin privatif	Ext.	21,6	0,05	1,08	11				
1B.0C	rouge	Appartement	0	79,9	0,90	71,91	739	772	772		772
		Terrasse	Ext.	6,8	0,20	1,36	14				
		Jardin privatif	Ext.	36,2	0,05	1,81	19				
1B.1A	mauve	Appartement	1	81,8	0,95	77,71	799	808	808		808
		Terrasse	Ext.	4,5	0,20	0,90	9				
1B.1B	verte	Appartement	1	75,4	0,95	71,63	736	747	747		747
		Terrasse	Ext.	5,2	0,20	1,04	11				
1B.1C	rouge	Appartement	1	82,8	0,95	78,66	809	821	821		821
		Terrasse	Ext.	5,9	0,20	1,18	12				
1B.2A	mauve	Appartement	2	81,8	1,00	81,80	841	848	848		848
		Terrasse	Ext.	3,6	0,20	0,72	7				
1B.2B	verte	Appartement	2	75,5	1,00	75,50	776	787	787		787
		Terrasse	Ext.	5,2	0,20	1,04	11				
1B.2C	rouge	Appartement	2	82,8	1,00	82,80	851	856	856		856
		Terrasse	Ext.	2,4	0,20	0,48	5				
1B.3A	mauve	Appartement	3	82,1	1,05	86,21	886	894	894		894
		Terrasse	Ext.	3,6	0,20	0,72	7				
1B.3B	verte	Appartement	3	76,0	1,05	79,80	820	831	831		831
		Terrasse	Ext.	5,2	0,20	1,04	11				
1B.3C	rouge	Appartement	3	83,1	1,05	87,26	897	902	902		902
		Terrasse	Ext.	2,4	0,20	0,48	5				
1B.4A	mauve	Appartement	4	82,1	1,08	88,67	911	919	919		919
		Terrasse	Ext.	3,6	0,20	0,72	7				
1B.4B	verte	Appartement	4	76,0	1,08	82,08	844	854	854		854
		Terrasse	Ext.	5,2	0,20	1,04	11				
1B.4C	rouge	Appartement	4	83,1	1,08	89,75	923	927	927		927
		Terrasse	Ext.	2,4	0,20	0,48	5				
<b>TOTAL BLOC B - JARDIN BOTANIQUE</b>											<b>12.167</b>

5.

Lots	Trame	Description	Niveau	Surface privée (m²)	Facteur de majoration	Surface nette	Quotité	Quotité par lot (non arrondi)	Quotité par lot	Quotité Suppl	QUOTITES TOTALES PAR LOT
<b>BLOC C - JARDIN DE LA VILLA BORGHESE</b>											
1C.0A	mauve	Appartement	0	81,0	0,90	72,90	749	805	805		805
		Terrasse	Ext.	10,9	0,20	2,18	22				
		Jardin privatif	Ext.	64,8	0,05	3,24	33				
1C.0B	verte	Appartement	0	82,0	0,90	73,80	759	816	816		816
		Terrasse	Ext.	10,9	0,20	2,18	22				
		Jardin privatif	Ext.	68,5	0,05	3,43	35				
1C.1A	mauve	Appartement	1	75,8	0,95	72,01	740	766	766		766
		Terrasse	Ext.	12,6	0,20	2,52	26				
1C.1B	verte	Appartement	1	96,5	0,95	91,68	942	954	954		954
		Terrasse	Ext.	5,8	0,20	1,16	12				
1C.2A	mauve	Appartement	2	75,8	1,00	75,80	779	791	791		791
		Terrasse	Ext.	5,7	0,20	1,14	12				
1C.2B	verte	Appartement	2	96,5	1,00	96,50	992	1004	1004		1.003
		Terrasse	Ext.	5,7	0,20	1,14	12				
1C.3A	mauve	Appartement	3	76,1	1,05	79,91	821	833	833		833
		Terrasse	Ext.	5,7	0,20	1,14	12				
1C.3B	verte	Appartement	3	96,9	1,05	101,75	1046	1058	1058		1.057
		Terrasse	Ext.	5,7	0,20	1,14	12				
1C.4A	mauve	Appartement	4	125,0	1,08	135,00	1388	1487	1487		1.486
		Terrasse	Ext.	48,4	0,20	9,68	100				
<b>TOTAL BLOC C - JARDIN DE LA VILLA BORGHESE</b>											<b>8.511</b>
Lots	Trame	Description	Niveau	Surface privée (m²)	Facteur de majoration	Surface nette	Quotité	Quotité par lot (non arrondi)	Quotité par lot	Quotité Suppl	QUOTITES TOTALES PAR LOT
<b>BLOC D - JARDIN DE BABYLONE</b>											
1D.0A	mauve	Appartement	0	81,8	0,90	73,62	757	814	814		814
		Terrasse	Ext.	10,8	0,20	2,16	22				
		Jardin privatif	Ext.	67,8	0,05	3,39	35				
1D.0B	verte	Appartement	0	81,8	0,90	73,62	757	813	813		813
		Terrasse	Ext.	10,8	0,20	2,16	22				
		Jardin privatif	Ext.	66,9	0,05	3,35	34				
1D.1A	mauve	Appartement	1	75,8	0,95	72,01	740	752	752		752
		Terrasse	Ext.	5,9	0,20	1,18	12				
1D.1B	verte	Appartement	1	96,2	0,95	91,39	939	952	952		952
		Terrasse	Ext.	5,9	0,20	1,18	12				
1D.2A	mauve	Appartement	2	75,8	1,00	75,80	779	791	791		791
		Terrasse	Ext.	5,7	0,20	1,14	12				
1D.2B	verte	Appartement	2	96,2	1,00	96,20	989	1001	1001		1000
		Terrasse	Ext.	5,7	0,20	1,14	12				
1D.3A	mauve	Appartement	3	76,1	1,05	79,91	821	833	833		833
		Terrasse	Ext.	5,7	0,20	1,14	12				
1D.3B	verte	Appartement	3	96,6	1,05	101,43	1043	1054	1054		1.053
		Terrasse	Ext.	5,7	0,20	1,14	12				
1D.4A	rouge	Appartement	4	124,8	1,08	134,78	1385	1485	1485		1.484
		Terrasse	Ext.	48,3	0,20	9,66	99				
<b>TOTAL BLOC D - JARDIN DE BABYLONE</b>											<b>8.492</b>
Lots	Trame	Description	Niveau	Surface privée (m²)	Facteur de majoration	Surface nette	Quotité	Quotité par lot (non arrondi)	Quotité par lot	Quotité Suppl	QUOTITES TOTALES PAR LOT
<b>BLOC E - JARDIN DE L'ESCURIAL</b>											
1E.0A	mauve	Appartement	0	81,3	0,90	73,17	752	809	809		809
		Terrasse	Ext.	10,8	0,20	2,16	22				
		Jardin privatif	Ext.	67,4	0,05	3,37	35				
1E.0B	verte	Appartement	0	82,8	0,90	74,52	766	824	824		824
		Terrasse	Ext.	10,9	0,20	2,18	22				
		Jardin privatif	Ext.	68,7	0,05	3,44	35				
1E.1A	mauve	Appartement	1	75,7	0,95	71,92	739	751	751		751
		Terrasse	Ext.	5,7	0,20	1,14	12				
1E.1B	verte	Appartement	1	96,2	0,95	91,39	939	970	970		970
		Terrasse	Ext.	14,7	0,20	2,94	30				
1E.2A	mauve	Appartement	2	75,7	1,00	75,70	778	790	790		790
		Terrasse	Ext.	5,6	0,20	1,12	12				
1E.2B	verte	Appartement	2	96,2	1,00	96,20	989	1000	1000		1000
		Terrasse	Ext.	5,6	0,20	1,12	12				
1E.3A	mauve	Appartement	3	76,0	1,05	79,80	820	832	832		832
		Terrasse	Ext.	5,6	0,20	1,12	12				
1E.3B	verte	Appartement	3	96,9	1,05	101,75	1046	1057	1057		1.056
		Terrasse	Ext.	5,6	0,20	1,12	12				
1E.4A	mauve	Appartement	4	112,4	1,08	121,39	1248	1347	1347		1.346
		Terrasse	Ext.	48,1	0,20	9,62	99				
<b>TOTAL BLOC E - JARDIN DE L'ESCURIAL</b>											<b>8.378</b>
<b>TOTAL BÂTIMENT 1</b>											<b>46.737</b>

Lots	Trame	Description	Niveau	Surface privée (m²)	Facteur de majoration	Surface nette	Quotité	Quotité par lot (non arrondi)	Quotité par lot	Quotité Suppl	QUOTITES TOTALES PAR LOT
<b>BLOC F - RESIDENCE JARDIN VILLA D'ESTE</b>											
2F.0A	mauve	Appartement	0	80,3	0,90	72,27	743	810	810		810
		Terrasse	Ext.	23,2	0,20	4,64	48				
		Jardin privatif	Ext.	37,9	0,05	1,90	19				
2F.0B	verte	Appartement	0	74,3	0,90	66,87	687	687	687		687
2F.0C	rouge	Appartement	0	87,4	0,90	78,66	809	929	929		929
		Terrasse	Ext.	10,8	0,20	2,16	22				
		Jardin privatif	Ext.	191,6	0,05	9,58	98				
2F.1A	mauve	Appartement	1	80,4	0,95	76,38	785	800	800		800
		Terrasse	Ext.	7,1	0,20	1,42	15				
2F.1B	verte	Appartement	1	79,7	0,95	75,72	778	789	789		789
		Terrasse	Ext.	5,1	0,20	1,02	10				
2F.1C	rouge	Appartement	1	87,1	0,95	82,75	851	900	900		900
		Terrasse	Ext.	24,2	0,20	4,84	50				
2F.1D	bleue	Appartement	1	83,2	0,95	79,04	812	838	838		838
		Terrasse	Ext.	12,6	0,20	2,52	26				
2F.1E	rose	Appartement	1	79,0	0,95	75,05	771	793	793		793
		Terrasse	Ext.	10,3	0,20	2,06	21				
2F.2A	mauve	Appartement	2	80,4	1,00	80,40	826	841	841		841
		Terrasse	Ext.	7,1	0,20	1,42	15				
2F.2B	verte	Appartement	2	79,7	1,00	79,70	819	829	829		829
		Terrasse	Ext.	4,8	0,20	0,96	10				
2F.2C	rouge	Appartement	2	87,5	1,00	87,50	899	910	910		910
		Terrasse	Ext.	5,2	0,20	1,04	11				
2F.2D	bleue	Appartement	2	83,5	1,00	83,50	858	886	886		886
		Terrasse	Ext.	13,4	0,20	2,68	28				
2F.2E	rose	Appartement	2	79,2	1,00	79,20	814	835	835		835
		Terrasse	Ext.	10,3	0,20	2,06	21				
2F.3A	mauve	Appartement	3	80,3	1,05	84,32	867	899	899		899
		Terrasse	Ext.	15,8	0,20	3,16	32				
2F.3B	verte	Appartement	3	88,0	1,05	92,40	950	960	960		960
		Terrasse	Ext.	5,2	0,20	1,04	11				
2F.3C	rouge	Appartement	3	83,7	1,05	87,89	903	931	931		931
		Terrasse	Ext.	13,4	0,20	2,68	28				
2F.3D	bleu	Appartement	3	79,8	1,05	83,79	861	905	905		905
		Terrasse	Ext.	21,4	0,20	4,28	44				
2F.4A	mauve	Appartement	4	116,7	1,08	126,04	1296	1436	1436	-1	1.435
		Terrasse	Ext.	68,4	0,20	13,68	141				
2F.4B	verte	Appartement	4	114,9	1,08	124,09	1276	1431	1431	-1	1.430
		Terrasse	Ext.	75,5	0,20	15,10	155				
TOTAL BLOC F - RESIDENCE JARDIN VILLA D'ESTE											17.407
TOTAL BÂTIMENT 2											17.407



↓

Lots	Trame	Description	Niveau	Surface privée (m²)	Facteur de majoration	Surface nette	Quotité	Quotité par lot (non arrondi)	Quotité par lot	Quotité Suppl	QUOTITES TOTALES PAR LOT
<b>BLOC H-I - RESIDENCE JARDIN DES IRIS</b>											
3H.0A	mauve	Appartement	0	113,6	0,90	102,24	1051	1138	1138	-1	1.137
		Terrasse	Ext.	24,7	0,20	4,94	51				
		Jardin privatif	Ext.	69,8	0,05	3,49	36				
3I.0A	rose	Appartement	0	85,3	0,90	76,77	789	816	816		816
		Terrasse	Ext.	13,0	0,20	2,60	27				
3I.0B	verte	Appartement	0	67,3	0,90	60,57	623	756	756		756
		Terrasse	Ext.	29,6	0,20	5,92	61				
		Jardin privatif	Ext.	141,6	0,05	7,08	73				
3H.1A	mauve	Appartement	1	68,3	0,95	64,89	667	702	702		702
		Terrasse	Ext.	17,2	0,20	3,44	35				
3H.1B	verte	Appartement	1	68,5	0,95	65,08	669	685	685		685
		Terrasse	Ext.	7,8	0,20	1,56	16				
3I.1A	rose	Appartement	1	67,4	0,95	64,03	658	665	665		665
		Terrasse	Ext.	3,5	0,20	0,70	7				
3I.1B	rouge	Appartement	1	67,4	0,95	64,03	658	665	665		665
		Terrasse	Ext.	3,5	0,20	0,70	7				
3H.2A	mauve	Appartement	2	68,3	1,00	68,30	702	713	713		713
		Terrasse	Ext.	5,1	0,20	1,02	10				
3H.2B	verte	Appartement	2	68,5	1,00	68,50	704	717	717		717
		Terrasse	Ext.	6,1	0,20	1,22	13				
3I.2A	rose	Appartement	2	67,4	1,00	67,40	693	699	699		699
		Terrasse	Ext.	3,0	0,20	0,60	6				
3I.2B	rouge	Appartement	2	67,4	1,00	67,40	693	750	750		750
		Terrasse	Ext.	27,7	0,20	5,54	57				
3H.3A	mauve	Appartement	3	68,3	1,05	71,72	737	748	748		748
		Terrasse	Ext.	5,1	0,20	1,02	10				
3H.3B	verte	Appartement	3	68,5	1,05	71,93	739	763	763		763
		Terrasse	Ext.	11,4	0,20	2,28	23				
3I.3A	rose	Appartement	3	67,4	1,05	70,77	727	749	749		749
		Terrasse	Ext.	10,3	0,20	2,06	21				
3I.3B	rouge	Appartement	3	67,4	1,05	70,77	727	735	735		735
		Terrasse	Ext.	3,5	0,20	0,70	7				
3H.4A	mauve	Appartement	4	69,2	1,08	74,74	768	794	794		794
		Terrasse	Ext.	12,3	0,20	2,46	25				
3H.4B	verte	Appartement	4	69,2	1,08	74,74	768	777	777		777
		Terrasse	Ext.	4,2	0,20	0,84	9				
3I.4A	rose	Appartement	4	68,1	1,08	73,55	756	765	765		765
		Terrasse	Ext.	4,3	0,20	0,86	9				
3I.4B	rouge	Appartement	4	68,4	1,08	73,87	759	776	776		776
		Terrasse	Ext.	8,3	0,20	1,66	17				
3H.5A	mauve	Appartement	5	69,2	1,11	76,81	790	800	800		800
		Terrasse	Ext.	5,1	0,20	1,02	10				
3H.5B	verte	Appartement	5	69,2	1,11	76,81	790	798	798		798
		Terrasse	Ext.	4,2	0,20	0,84	9				
3I.5A	rose	Appartement	5	68,1	1,11	75,59	777	784	784		784
		Terrasse	Ext.	3,5	0,20	0,70	7				
3I.5B	rouge	Appartement	5	68,4	1,11	75,92	780	788	788		788
		Terrasse	Ext.	3,5	0,20	0,70	7				
3H.6A	mauve	Appartement	6	69,2	1,13	78,20	804	814	814		814
		Terrasse	Ext.	5,1	0,20	1,02	10				
3H.6B	verte	Appartement	6	69,2	1,13	78,20	804	812	812		812
		Terrasse	Ext.	4,2	0,20	0,84	9				
3I.6A	rose	Appartement	6	68,1	1,13	76,95	791	798	798		798
		Terrasse	Ext.	3,5	0,20	0,70	7				
3I.6B	rouge	Appartement	6	68,4	1,13	77,29	795	802	802		802
		Terrasse	Ext.	3,5	0,20	0,70	7				
3H.7A	mauve	Appartement	7	69,2	1,15	79,58	818	829	829		829
		Terrasse	Ext.	5,1	0,20	1,02	10				
3H.7B	verte	Appartement	7	69,2	1,15	79,58	818	827	827		827
		Terrasse	Ext.	4,2	0,20	0,84	9				
3I.7A	rose	Appartement	7	68,1	1,15	78,32	805	812	812		812
		Terrasse	Ext.	3,5	0,20	0,70	7				
3I.7B	rouge	Appartement	7	68,4	1,15	78,66	809	816	816		816
		Terrasse	Ext.	3,5	0,20	0,70	7				
3H.8A	mauve	Appartement	8	69,2	1,17	80,96	832	853	853		853
		Terrasse	Ext.	9,9	0,20	1,98	20				
3H.8B	verte	Appartement	8	69,2	1,17	80,96	832	841	841		841
		Terrasse	Ext.	4,2	0,20	0,84	9				
3I.8A	rose	Appartement	8	68,1	1,17	79,68	819	842	842		842
		Terrasse	Ext.	11,2	0,20	2,24	23				
3I.8B	rouge	Appartement	8	68,4	1,17	80,03	823	830	830		830
		Terrasse	Ext.	3,5	0,20	0,70	7				
<b>TOTAL BLOC H-I - RESIDENCE JARDIN DES IRIS</b>											<b>27.458</b>
<b>TOTAL BÂTIMENT 3</b>											<b>27.458</b>

Lots	Trame	Description	Niveau	Surface privée (m²)	Facteur de majoration	Surface nette	Quotité	Quotité par lot (non arrondi)	Quotité par lot	Quotité Suppl	QUOTITES TOTALES PAR LOT
Caves											
C-A02	Brune	Cave	-1	4,1	0,2	0,82	8	8	8		8
C-A03	Brune	Cave	-1	4,1	0,2	0,82	8	8	8		8
C-A04	Brune	Cave	-1	4,3	0,2	0,86	9	9	9		9
C-A05	Brune	Cave	-1	4,2	0,2	0,84	9	9	9		9
C-A06	Brune	Cave	-1	4,2	0,2	0,84	9	9	9		9
C-A07	Brune	Cave	-1	4,0	0,2	0,80	8	8	8		8
C-A08	Brune	Cave	-1	4,3	0,2	0,86	9	9	9		9
C-B01	Brune	Cave	-1	4,2	0,2	0,84	9	9	9		9
C-B02	Brune	Cave	-1	6,9	0,2	1,38	14	14	14		14
C-B03	Brune	Cave	-1	4,2	0,2	0,84	9	9	9		9
C-B04	Brune	Cave	-1	3,3	0,2	0,66	7	7	7		7
C-B05	Brune	Cave	-1	3,8	0,2	0,76	8	8	8		8
C-B06	Brune	Cave	-1	3,3	0,2	0,66	7	7	7		7
C-B07	Brune	Cave	-1	3,7	0,2	0,74	8	8	8		8
C-B08	Brune	Cave	-1	3,3	0,2	0,66	7	7	7		7
C-B09	Brune	Cave	-1	3,7	0,2	0,74	8	8	8		8
C-B10	Brune	Cave	-1	3,3	0,2	0,66	7	7	7		7
C-B11	Brune	Cave	-1	3,7	0,2	0,74	8	8	8		8
C-B12	Brune	Cave	-1	3,3	0,2	0,66	7	7	7		7
C-B13	Brune	Cave	-1	3,7	0,2	0,74	8	8	8		8
C-B14	Brune	Cave	-1	3,3	0,2	0,66	7	7	7		7
C-B15	Brune	Cave	-1	3,8	0,2	0,76	8	8	8		8
C-C01	Brune	Cave	-1	4,2	0,2	0,84	9	9	9		9
C-C02	Brune	Cave	-1	4,3	0,2	0,86	9	9	9		9
C-C03	Brune	Cave	-1	4,1	0,2	0,82	8	8	8		8
C-C04	Brune	Cave	-1	5,0	0,2	1,00	10	10	10		10
C-C05	Brune	Cave	-1	5,0	0,2	1,00	10	10	10		10
C-C06	Brune	Cave	-1	4,6	0,2	0,92	9	9	9		9
C-C07	Brune	Cave	-1	4,7	0,2	0,94	10	10	10		10
C-C08	Brune	Cave	-1	2,7	0,2	0,54	6	6	6		6
C-C09	Brune	Cave	-1	2,7	0,2	0,54	6	6	6		6
C-D01	Brune	Cave	-1	4,3	0,2	0,86	9	9	9		9
C-D02	Brune	Cave	-1	4,3	0,2	0,86	9	9	9		9
C-D03	Brune	Cave	-1	4,1	0,2	0,82	8	8	8		8
C-D04	Brune	Cave	-1	4,9	0,2	0,98	10	10	10		10
C-D05	Brune	Cave	-1	4,9	0,2	0,98	10	10	10		10
C-D06	Brune	Cave	-1	4,6	0,2	0,92	9	9	9		9
C-D07	Brune	Cave	-1	4,7	0,2	0,94	10	10	10		10
C-D08	Brune	Cave	-1	2,7	0,2	0,54	6	6	6		6
C-D09	Brune	Cave	-1	2,7	0,2	0,54	6	6	6		6
C-E01	Brune	Cave	-1	4,2	0,2	0,84	9	9	9		9
C-E02	Brune	Cave	-1	4,3	0,2	0,86	9	9	9		9
C-E03	Brune	Cave	-1	4,1	0,2	0,82	8	8	8		8
C-E04	Brune	Cave	-1	5,0	0,2	1,00	10	10	10		10
C-E05	Brune	Cave	-1	5,0	0,2	1,00	10	10	10		10
C-E06	Brune	Cave	-1	4,6	0,2	0,92	9	9	9		9
C-E07	Brune	Cave	-1	4,7	0,2	0,94	10	10	10		10
C-E08	Brune	Cave	-1	2,7	0,2	0,54	6	6	6		6
C-E09	Brune	Cave	-1	2,7	0,2	0,54	6	6	6		6
C-F01	Brune	Cave	-1	4,7	0,2	0,94	10	10	10		10
C-F02	Brune	Cave	-1	5,9	0,2	1,18	12	12	12		12
C-F03	Brune	Cave	-1	5,8	0,2	1,16	12	12	12		12
C-F04	Brune	Cave	-1	4,2	0,2	0,84	9	9	9		9
C-F05	Brune	Cave	-1	4,0	0,2	0,80	8	8	8		8
C-F06	Brune	Cave	-1	4,0	0,2	0,80	8	8	8		8
C-F07	Brune	Cave	-1	4,1	0,2	0,82	8	8	8		8
C-F08	Brune	Cave	-1	5,0	0,2	1,00	10	10	10		10
C-F09	Brune	Cave	-1	5,0	0,2	1,00	10	10	10		10
C-F10	Brune	Cave	-1	4,9	0,2	0,98	10	10	10		10
C-F11	Brune	Cave	-1	3,6	0,2	0,72	7	7	7		7
C-F12	Brune	Cave	-1	3,5	0,2	0,70	7	7	7		7
C-F13	Brune	Cave	-1	3,5	0,2	0,70	7	7	7		7
C-F14	Brune	Cave	-1	3,5	0,2	0,70	7	7	7		7
C-F15	Brune	Cave	-1	3,5	0,2	0,70	7	7	7		7
C-F16	Brune	Cave	-1	3,6	0,2	0,72	7	7	7		7
C-F17	Brune	Cave	-1	3,2	0,2	0,64	7	7	7		7
C-F18	Brune	Cave	-1	2,9	0,2	0,58	6	6	6		6
C-F19	Brune	Cave	-1	2,9	0,2	0,58	6	6	6		6
C-H/1	Brune	Cave	-1	2,6	0,2	0,52	5	5	5		5
C-H/2	Brune	Cave	-1	3,4	0,2	0,68	7	7	7		7
C-H/3	Brune	Cave	-1	3,4	0,2	0,68	7	7	7		7
C-H/4	Brune	Cave	-1	3,3	0,2	0,66	7	7	7		7



Lots	Trame	Description	Niveau	Surface privée (m <sup>2</sup> )	Facteur de majoration	Surface nette	Quotité	Quotité par lot (non arrondi)	Quotité par lot	Quotité Suppl	QUOTITES TOTALES PAR LOT
Parking -1											
P01	Bleue	Parking n°1	-1	13,8	0,3	4,14	43	43	43		43
P02	Bleue	Parking n°2	-1	13,8	0,3	4,14	43	43	43		43
P03	Bleue	Parking n°3	-1	13,3	0,3	3,99	41	41	41		41
P04	Bleue	Parking n°4	-1	14,0	0,3	4,20	43	43	43		43
P05	Bleue	Parking n°5	-1	16,7	0,3	5,01	51	51	51		51
P06	Bleue	Parking n°6	-1	12,4	0,3	3,72	38	38	38		38
P07	Bleue	Parking n°7	-1	12,5	0,3	3,75	39	39	39		39
P08	Bleue	Parking n°8	-1	12,4	0,3	3,72	38	38	38		38
P09	Bleue	Parking n°9	-1	12,4	0,3	3,72	38	38	38		38
P10	Bleue	Parking n°10	-1	12,5	0,3	3,75	39	39	39		39
P11	Bleue	Parking n°11	-1	12,3	0,3	3,69	38	38	38		38
P12	Bleue	Parking n°12	-1	12,1	0,3	3,63	37	37	37		37
P13	Bleue	Parking n°13	-1	12,1	0,3	3,63	37	37	37		37
P14	Bleue	Parking n°14	-1	12,0	0,3	3,60	37	37	37		37
P15	Bleue	Parking n°15	-1	15,1	0,3	4,53	47	47	47		47
P16	Bleue	Parking n°16	-1	13,1	0,3	3,93	40	40	40		40
P17	Bleue	Parking n°17	-1	12,9	0,3	3,87	40	40	40		40
P18	Bleue	Parking n°18	-1	14,5	0,3	4,35	45	45	45		45
P19	Bleue	Parking n°19	-1	12,9	0,3	3,87	40	40	40		40
P20	Bleue	Parking n°20	-1	13,0	0,3	3,90	40	40	40		40
P21	Bleue	Parking n°21	-1	15,0	0,3	4,50	46	46	46		46
P22	Bleue	Parking n°22	-1	13,1	0,3	3,93	40	40	40		40
P23	Bleue	Parking n°23	-1	13,3	0,3	3,99	41	41	41		41
P24	Bleue	Parking n°24	-1	11,7	0,3	3,51	36	36	36		36
P25	Bleue	Parking n°25	-1	12,3	0,3	3,69	38	38	38		38
P26	Bleue	Parking n°26	-1	12,2	0,3	3,66	38	38	38		38
P27	Bleue	Parking n°27	-1	12,2	0,3	3,66	38	38	38		38
P28	Bleue	Parking n°28	-1	12,3	0,3	3,69	38	38	38		38
P29	Bleue	Parking n°29	-1	12,2	0,3	3,66	38	38	38		38
P30	Bleue	Parking n°30	-1	12,2	0,3	3,66	38	38	38		38
P31	Bleue	Parking n°31	-1	12,3	0,3	3,69	38	38	38		38
P32	Bleue	Parking n°32	-1	12,2	0,3	3,66	38	38	38		38
P33	Bleue	Parking n°33	-1	12,2	0,3	3,66	38	38	38		38
P34	Bleue	Parking n°34	-1	23,3	0,3	6,99	72	72	72		72
P35	Bleue	Parking n°35	-1	13,0	0,3	3,90	40	40	40		40
P36	Bleue	Parking n°36	-1	18,9	0,3	5,67	58	58	58		58
P37	Bleue	Parking n°37	-1	12,2	0,3	3,66	38	38	38		38
P38	Bleue	Parking n°38	-1	12,3	0,3	3,69	38	38	38		38
P39	Bleue	Parking n°39	-1	12,2	0,3	3,66	38	38	38		38
P40	Bleue	Parking n°40	-1	12,2	0,3	3,66	38	38	38		38
P41	Bleue	Parking n°41	-1	12,3	0,3	3,69	38	38	38		38
P42	Bleue	Parking n°42	-1	12,2	0,3	3,66	38	38	38		38
P43	Bleue	Parking n°43	-1	12,2	0,3	3,66	38	38	38		38
P44	Bleue	Parking n°44	-1	12,1	0,3	3,63	37	37	37		37
P45	Bleue	Parking n°45	-1	12,4	0,3	3,72	38	38	38		38
P46	Bleue	Parking n°46	-1	12,5	0,3	3,75	39	39	39		39
P47	Bleue	Parking n°47	-1	12,3	0,3	3,69	38	38	38		38
P48	Bleue	Parking n°48	-1	16,5	0,3	4,95	51	51	51		51
P49	Bleue	Parking n°49	-1	12,2	0,3	3,66	38	38	38		38
P50	Bleue	Parking n°50	-1	12,4	0,3	3,72	38	38	38		38
P51	Bleue	Parking n°51	-1	12,5	0,3	3,75	39	39	39		39
P52	Bleue	Parking n°52	-1	12,3	0,3	3,69	38	38	38		38
P53	Bleue	Parking n°53	-1	16,5	0,3	4,95	51	51	51		51
P54	Bleue	Parking n°54	-1	12,2	0,3	3,66	38	38	38		38
P55	Bleue	Parking n°55	-1	12,4	0,3	3,72	38	38	38		38
P56	Bleue	Parking n°56	-1	12,5	0,3	3,75	39	39	39		39
P57	Bleue	Parking n°57	-1	12,5	0,3	3,75	39	39	39		39
P58	Bleue	Parking n°58	-1	16,4	0,3	4,92	51	51	51		51
P59	Bleue	Parking n°59	-1	12,4	0,3	3,72	38	38	38		38
P60	Bleue	Parking n°60	-1	27,6	0,3	8,28	85	85	85		85
P61	Bleue	Parking n°61	-1	13,5	0,3	4,05	42	42	42		42
P62	Bleue	Parking n°62	-1	16,6	0,3	4,98	51	51	51		51
P63	Bleue	Parking n°63	-1	12,0	0,3	3,60	37	37	37		37
P64	Bleue	Parking n°64	-1	12,5	0,3	3,75	39	39	39		39
P65	Bleue	Parking n°65	-1	12,4	0,3	3,72	38	38	38		38
P66	Bleue	Parking n°66	-1	12,4	0,3	3,72	38	38	38		38
P67	Bleue	Parking n°67	-1	12,5	0,3	3,75	39	39	39		39
P68	Bleue	Parking n°68	-1	12,5	0,3	3,75	39	39	39		39
P69	Bleue	Parking n°69	-1	12,4	0,3	3,72	38	38	38		38
P70	Bleue	Parking n°70	-1	12,4	0,3	3,72	38	38	38		38
P71	Bleue	Parking n°71	-1	12,5	0,3	3,75	39	39	39		39
P72	Bleue	Parking n°72	-1	12,5	0,3	3,75	39	39	39		39

5

P73	Bleue	Parking n°73	-1	12,4	0,3	3,72	38						
P74	Bleue	Parking n°74	-1	12,5	0,3	3,75	39	38	38			38	
P75	Bleue	Parking n°75	-1	12,4	0,3	3,72	38	39	39			39	
P76	Bleue	Parking n°76	-1	12,4	0,3	3,72	38	38	38			38	
P77	Bleue	Parking n°77	-1	12,5	0,3	3,75	39	38	38			38	
P78	Bleue	Parking n°78	-1	11,8	0,3	3,54	36	39	39			39	
P79	Bleue	Parking n°79	-1	12,4	0,3	3,72	38	36	36			36	
P80	Bleue	Parking n°80	-1	12,4	0,3	3,72	38	38	38			38	
P81	Bleue	Parking n°81	-1	17,1	0,3	5,13	53	38	38			38	
P82	Bleue	Parking n°82	-1	16,5	0,3	4,95	51	53	53			53	
P83	Bleue	Parking n°83	-1	12,4	0,3	3,72	38	51	51			51	
P84	Bleue	Parking n°84	-1	12,4	0,3	3,72	38	38	38			38	
P85	Bleue	Parking n°85	-1	15,6	0,3	4,68	48	38	38			38	
P86	Bleue	Parking n°86	-1	15,1	0,3	4,53	47	48	48			48	
P87	Bleue	Parking n°87	-1	13,2	0,3	3,96	41	47	47			47	
P88	Bleue	Parking n°88	-1	13,1	0,3	3,93	40	41	41			41	
P89	Bleue	Parking n°89	-1	13,1	0,3	3,93	40	40	40			40	
P90	Bleue	Parking n°90	-1	13,1	0,3	3,93	40	40	40			40	
P91	Bleue	Parking n°91	-1	23,3	0,3	6,99	72	40	40			40	
<b>TOTAL PARKING -1</b>											<b>72</b>	<b>72</b>	<b>72</b>
													<b>3.779</b>

  
L.

Lots	Trame	Description	Niveau	Surface privée (m <sup>2</sup> )	Facteur de majoration	Surface nette	Quotité	Quotité par lot (non arrondi)	Quotité par lot	Quotité Suppl	QUOTITES TOTALES PAR LOT
Parking -2											
PP01	Rose	Parking n°1	-2	12,3	0,3	3,69	38	38	38		38
PP02	Rose	Parking n°2	-2	12,1	0,3	3,63	37	37	37		37
PP03	Rose	Parking n°3	-2	12,0	0,3	3,60	37	37	37		37
PP04	Rose	Parking n°4	-2	12,0	0,3	3,60	37	37	37		37
PP05	Rose	Parking n°5	-2	12,3	0,3	3,69	38	38	38		38
PP06	Rose	Parking n°6	-2	12,4	0,3	3,72	38	38	38		38
PP07	Rose	Parking n°7	-2	12,4	0,3	3,72	38	38	38		38
PP08	Rose	Parking n°8	-2	12,5	0,3	3,75	39	39	39		39
PP09	Rose	Parking n°9	-2	12,3	0,3	3,69	38	38	38		38
PP10	Rose	Parking n°10	-2	12,4	0,3	3,72	38	38	38		38
PP11	Rose	Parking n°11	-2	12,5	0,3	3,75	39	39	39		39
PP12	Rose	Parking n°12	-2	12,3	0,3	3,69	38	38	38		38
PP13	Rose	Parking n°13	-2	12,5	0,3	3,75	39	39	39		39
PP14	Rose	Parking n°14	-2	12,5	0,3	3,75	39	39	39		39
PP15	Rose	Parking n°15	-2	12,4	0,3	3,72	38	38	38		38
PP16	Rose	Parking n°16	-2	12,4	0,3	3,72	38	38	38		38
PP17	Rose	Parking n°17	-2	12,5	0,3	3,75	39	39	39		39
PP18	Rose	Parking n°18	-2	12,4	0,3	3,72	38	38	38		38
PP19	Rose	Parking n°19	-2	12,4	0,3	3,72	38	38	38		38
PP20	Rose	Parking n°20	-2	12,5	0,3	3,75	39	39	39		39
PP21	Rose	Parking n°21	-2	12,4	0,3	3,72	38	38	38		38
PP22	Rose	Parking n°22	-2	12,4	0,3	3,72	38	38	38		38
PP23	Rose	Parking n°23	-2	12,5	0,3	3,75	39	39	39		39
PP24	Rose	Parking n°24	-2	12,4	0,3	3,72	38	38	38		38
PP25	Rose	Parking n°25	-2	12,4	0,3	3,72	38	38	38		38
PP26	Rose	Parking n°26	-2	12,2	0,3	3,66	38	38	38		38
PP27	Rose	Parking n°27	-2	12,1	0,3	3,63	37	37	37		37
PP28	Rose	Parking n°28	-2	12,1	0,3	3,63	37	37	37		37
PP29	Rose	Parking n°29	-2	12,3	0,3	3,69	38	38	38		38
PP30	Rose	Parking n°30	-2	12,3	0,3	3,69	38	38	38		38
PP31	Rose	Parking n°31	-2	12,1	0,3	3,63	37	37	37		37
PP32	Rose	Parking n°32	-2	11,9	0,3	3,57	37	37	37		37
PP33	Rose	Parking n°33	-2	12,3	0,3	3,69	38	38	38		38
PP34	Rose	Parking n°34	-2	12,1	0,3	3,63	37	37	37		37
PP35	Rose	Parking n°35	-2	12,3	0,3	3,69	38	38	38		38
PP36	Rose	Parking n°36	-2	12,2	0,3	3,66	38	38	38		38
PP37	Rose	Parking n°37	-2	11,8	0,3	3,54	36	36	36		36
PP38	Rose	Parking n°38	-2	12,3	0,3	3,69	38	38	38		38
PP39	Rose	Parking n°39	-2	12,1	0,3	3,63	37	37	37		37
PP40	Rose	Parking n°40	-2	12,3	0,3	3,69	38	38	38		38
PP41	Rose	Parking n°41	-2	12,0	0,3	3,60	37	37	37		37
PP42	Rose	Parking n°42	-2	12,0	0,3	3,60	37	37	37		37
PP43	Rose	Parking n°43	-2	18,6	0,3	5,58	57	57	57		57
PP44	Rose	Parking n°44	-2	12,2	0,3	3,66	38	38	38		38
PP45	Rose	Parking n°45	-2	12,3	0,3	3,69	38	38	38		38
PP46	Rose	Parking n°46	-2	12,2	0,3	3,66	38	38	38		38
PP47	Rose	Parking n°47	-2	12,2	0,3	3,66	38	38	38		38
PP48	Rose	Parking n°48	-2	12,3	0,3	3,69	38	38	38		38
PP49	Rose	Parking n°49	-2	12,3	0,3	3,69	38	38	38		38
PP50	Rose	Parking n°50	-2	12,2	0,3	3,66	38	38	38		38
PP51	Rose	Parking n°51	-2	12,2	0,3	3,66	38	38	38		38
PP52	Rose	Parking n°52	-2	12,3	0,3	3,69	38	38	38		38
PP53	Rose	Parking n°53	-2	12,2	0,3	3,66	38	38	38		38
PP54	Rose	Parking n°54	-2	17,7	0,3	5,31	55	55	55		55
PP55	Rose	Parking n°55	-2	12,2	0,3	3,66	38	38	38		38
PP56	Rose	Parking n°56	-2	12,3	0,3	3,69	38	38	38		38
PP57	Rose	Parking n°57	-2	12,2	0,3	3,66	38	38	38		38
PP58	Rose	Parking n°58	-2	12,2	0,3	3,66	38	38	38		38
PP59	Rose	Parking n°59	-2	12,3	0,3	3,69	38	38	38		38
PP60	Rose	Parking n°60	-2	12,1	0,3	3,63	37	37	37		37
PP61	Rose	Parking n°61	-2	12,2	0,3	3,66	38	38	38		38
PP62	Rose	Parking n°62	-2	12,3	0,3	3,69	38	38	38		38
PP63	Rose	Parking n°63	-2	12,2	0,3	3,66	38	38	38		38
PP64	Rose	Parking n°64	-2	12,2	0,3	3,66	38	38	38		38
PP65	Rose	Parking n°65	-2	12,3	0,3	3,69	38	38	38		38
PP66	Rose	Parking n°66	-2	12,1	0,3	3,63	37	37	37		37
PP67	Rose	Parking n°67	-2	12,2	0,3	3,66	38	38	38		38
PP68	Rose	Parking n°68	-2	12,3	0,3	3,69	38	38	38		38
PP69	Rose	Parking n°69	-2	12,1	0,3	3,63	37	37	37		37
PP70	Rose	Parking n°70	-2	12,1	0,3	3,63	37	37	37		37
PP71	Rose	Parking n°71	-2	12,3	0,3	3,69	38	38	38		38
PP72	Rose	Parking n°72	-2	12,1	0,3	3,63	37	37	37		37



STATUT COPROPRIETE	SYMBOLE	QUOTITE TOTALE	TOTAUX	REMARQUES
COPROPRIETE GENERALE		100.000	100.000	= S1 + S2 + A1.Crèche + Caves
COPROPRIETE SECONDAIRE 1	S1	92.970	92.970	
COPROPRIETE SECONDAIRE 2	S2	3.774	3.774	
COPROPRIETE PARTICULIERE 1	P1	46.737	95.381	= S1 + 1A.Crèche
COPROPRIETE PARTICULIERE 2	P2	17.407		
COPROPRIETE PARTICULIERE 3	P3	27.458		
COPROPRIETE PARTICULIERE 4	P4	3.779		
COPROPRIETE PARTICULIERE A	PA	9.189	46.737	= P1
COPROPRIETE PARTICULIERE B	PB	12.167		
COPROPRIETE PARTICULIERE C	PC	8.511		
COPROPRIETE PARTICULIERE D	PD	8.492		
COPROPRIETE PARTICULIERE E	PE	8.378		

ENTITE PARTICULIERE	SYMBOLE	QUOTITE TOTALE
CRECHE	1A.Crèche	2.411
CAVES	C-XXX	845

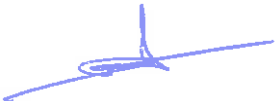
  
 5

Exemples de proportion d'intervention en cas de réparation ou d'entretien :

- Je suis propriétaire de l'appartement 1D.2B :

2. DESCRIPTIF DES ENTITES PRIVATIVES													
Entité	Composition	Parties communes concernées										Surface commune à usage privatif exclusif	
		S1	S2	P1	P2	P3	P4	PA	PB	PC	PD		PE
1D.2B	Hall, wc, buanderie, sdb, sdd, séjour/cuisine et 3 chambres	X		X								X	Terrasse

- Entretien d'une colonne structurelle se trouvant au sous-sol :
  - 1.000 / 100.000
- Entretien des potagers communs se trouvant au rez-de-chaussée :
  - 1.000 / 92.970
- Entretien de la toiture du bâtiment n°1 :
  - 1.000 / 46.737
- Entretien de l'ascenseur du bloc D :
  - 1.000 / 8.492

  
b.

Exemples de proportion d'intervention en cas de réparation ou d'entretien :

- Je suis propriétaire de l'emplacement **P23** :

2. DESCRIPTIF DES ENTITES PRIVATIVES												
Entité	Composition	Parties communes concernées										Surface commune à usage privatif exclusif
		S1	S2	P1	P2	P3	P4	PA	PB	PC	PD	
P23	Emplacement de parking privatif intérieur						X					

- Entretien d'une colonne structurelle se trouvant au sous-sol :
  - 41 / 100.000
- Entretien des peintures des emplacements de parking au sous-sol -1 :
  - 41 / 3.779

Exemples de proportion d'intervention en cas de réparation ou d'entretien :

- Je suis propriétaire de l'emplacement **PP35** :

2. DESCRIPTIF DES ENTITES PRIVATIVES													
Entité	Composition	Parties communes concernées										Surface commune à usage privatif exclusif	
		S1	S2	P1	P2	P3	P4	PA	PB	PC	PD		PE
PP35	Emplacement de parking privatif intérieur		X										

- Entretien d'une colonne structurelle se trouvant au sous-sol :
  - 38 / 100.000
- Entretien des peintures des emplacements de parking au sous-sol -2:
  - 38 / 3.774



Exemples de proportion d'intervention en cas de réparation ou d'entretien :

- Je suis propriétaire de l'appartement 3H.5B :

2. DESCRIPTIF DES ENTITES PRIVATIVES													
Entité	Composition	Parties communes concernées										Surface commune à usage privatif exclusif	
		S1	S2	P1	P2	P3	P4	PA	PB	PC	PD		PE
3H.5B	Hall, wc, buanderie, sdb, séjour/cuisine et 2 chambres	X				X							Terrasse

- Entretien d'une colonne structurelle se trouvant au sous-sol :
  - 798 / 100.000
- Entretien des potagers communs se trouvant au rez-de-chaussée :
  - 798 / 92.970
- Entretien de la toiture du bâtiment n°3
- Entretien de l'ascenseur du bloc H/I
  - 798 / 27.458



+ 13 plans

**ENTREPRISES JAZY SA**

Bd Lambermont, 310 – 1030 BRUXELLES – Tél : 02/242.80.61 – Fax : 02/245.48.71

# LES JARDINS DE LA PAIX

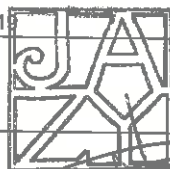
**CONSTRUCTION DE 3 IMMEUBLES SUR DEUX NIVEAUX DE PARKINGS  
103 LOGEMENTS**

Rue Plaine d'aviation - rue Edouard Dekoster  
1140 EVERE



## DESRIPTIF GÉNÉRAL DE VENTE

Juillet 2019



**ENT. JAZY S.A.**

Bd Lambermont 310

1030 Bruxelles

Tél. 02 / 242 80 61

1

ARCHITECTE

A3

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

## TABLE DES MATIERES

<b>1.</b>	<b>GENERALITES.....</b>	<b>4</b>
<u>1.1</u>	<u>LISTE DES INTERVENANTS .....</u>	<u>4</u>
<u>1.2</u>	<u>OBJET .....</u>	<u>5</u>
<u>1.3</u>	<u>PRIX .....</u>	<u>9</u>
<u>1.4</u>	<u>DROITS DE BATISSE ET FRAIS DIVERS .....</u>	<u>9</u>
<u>1.5</u>	<u>ACCES AU CHANTIER.....</u>	<u>9</u>
<u>1.6</u>	<u>MODIFICATIONS .....</u>	<u>10</u>
<u>1.7</u>	<u>MODIFICATIONS DEMANDEES PAR LES ACQUEREURS .....</u>	<u>10</u>
<u>1.8</u>	<u>DIMENSIONS .....</u>	<u>10</u>
<u>1.9</u>	<u>SUPPRESSION DE CERTAINS PARACHEVEMENTS .....</u>	<u>11</u>
<u>1.10</u>	<u>OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR .....</u>	<u>11</u>
<u>1.11</u>	<u>CRITERES ET PRESCRIPTIONS TECHNIQUES.....</u>	<u>11</u>
<u>1.12</u>	<u>RECEPTIONS.....</u>	<u>13</u>
<u>1.13</u>	<u>GARANTIES.....</u>	<u>14</u>
<b>2.</b>	<b>TRAVAUX DE GROS - OEUVRE.....</b>	<b>15</b>
<u>2.1</u>	<u>TRAVAUX PREPARATOIRES .....</u>	<u>15</u>
<u>2.2</u>	<u>TERRASSEMENTS .....</u>	<u>15</u>
<u>2.3</u>	<u>FONDATIONS .....</u>	<u>15</u>
<u>2.4</u>	<u>STABILITE .....</u>	<u>15</u>
<u>2.5</u>	<u>MAÇONNERIES ET CLOISONS .....</u>	<u>15</u>
<u>2.5.1</u>	<u>Maçonneries en sous-sol.....</u>	<u>15</u>
<u>2.5.2</u>	<u>Maçonneries portantes hors-sol .....</u>	<u>15</u>
<u>2.5.3</u>	<u>Cloisons intérieures .....</u>	<u>15</u>
<u>2.6</u>	<u>PLANCHERS EN BETON .....</u>	<u>16</u>
<u>2.7</u>	<u>ESCALIERS INTERIEURS.....</u>	<u>16</u>
<u>2.8</u>	<u>CHEMINEES ET CONDUITS DE VENTILATION .....</u>	<u>16</u>
<u>2.9</u>	<u>EGOUTS.....</u>	<u>16</u>
<b>3.</b>	<b>ENVELOPPE EXTERIEURE.....</b>	<b>16</b>
<u>3.1</u>	<u>FAÇADES.....</u>	<u>16</u>
<u>3.2</u>	<u>TOITURES PLATES .....</u>	<u>17</u>
<u>3.3</u>	<u>MENUISERIES EXTERIEURES .....</u>	<u>17</u>
<u>3.2.1</u>	<u>Châssis de façades.....</u>	<u>17</u>
<u>3.2.2</u>	<u>Vitrages .....</u>	<u>17</u>
<u>3.2.3</u>	<u>Porte sectionnelle .....</u>	<u>17</u>
<u>3.4</u>	<u>BALCONS .....</u>	<u>18</u>
<u>3.5</u>	<u>SEUILS .....</u>	<u>18</u>
<u>3.6</u>	<u>FERRONNERIES EXTERIEURES.....</u>	<u>18</u>
<b>4.</b>	<b>TRAVAUX DE PARACHEVEMENT .....</b>	<b>18</b>
<u>4.1</u>	<u>MENUISERIES INTERIEURES .....</u>	<u>18</u>
<u>4.2</u>	<u>CHAPES .....</u>	<u>18</u>
<u>4.3</u>	<u>ENDUITS SUR MURS .....</u>	<u>18</u>
<u>4.3.1</u>	<u>Enduits parties privatives.....</u>	<u>18</u>

4.3.2	Enduit parties communes .....	19
<u>4.4.</u>	<u>REVETEMENTS DE PLAFONDS</u> .....	<u>19</u>
4.4.1	Parties communes .....	19
4.4.2	Parties privatives .....	19
<u>4.5</u>	<u>FERRONNERIES INTERIEURES</u> .....	<u>19</u>
<u>4.6</u>	<u>PEINTURES</u> .....	<u>19</u>
<u>4.7</u>	<u>CUISINES</u> .....	<u>20</u>
<u>4.8</u>	<u>BUANDERIES</u> .....	<u>20</u>
<u>4.9</u>	<u>SAS ET HALLS D'ENTREE</u> .....	<u>20</u>
<b>5.</b>	<b>TABLEAU DES FINITIONS</b> .....	<b>21</b>
<u>5.1</u>	<u>LOCAUX COMMUNS</u> .....	<u>21</u>
<u>5.2</u>	<u>APPARTEMENTS</u> .....	<u>21</u>
<b>6.</b>	<b>ABORDS</b> .....	<b>24</b>
<u>6.1</u>	<u>JARDINS</u> .....	<u>24</u>
<b>7.</b>	<b>CHAUFFAGE, PRODUCTION D'EAU CHAUDE ET VENTILATION</b> .....	<b>25</b>
<u>7.1</u>	<u>CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE</u> .....	<u>25</u>
7.1.1	Gaz .....	25
7.1.2	Production de chaleur .....	25
7.1.2	Choix du système de chauffage (distribution) .....	25
7.1.3	Régulation .....	26
7.1.4	Chauffage parties communes .....	26
7.1.5	Production et distribution d'eau chaude sanitaire .....	26
<u>7.2</u>	<u>VENTILATION</u> .....	<u>26</u>
7.2.1	Ventilation des appartements .....	26
<b>8.</b>	<b>INSTALLATIONS SANITAIRES ET PROTECTION INCENDIE</b> .....	<b>27</b>
<b>8.1</b>	<b>RÉSEAU ET ÉQUIPEMENTS SANITAIRES DES PARTIES PRIVATIVES</b> .....	<b>27</b>
<u>8.2</u>	<u>APPAREILS SANITAIRES</u> .....	<u>28</u>
<u>8.3</u>	<u>EVACUATION DES EAUX USEES</u> .....	<u>29</u>
<u>8.4</u>	<u>RESEAU DE DISTRIBUTION D'EAU DE SECOURS CONTRE L'INCENDIE</u> .....	<u>29</u>
<b>9.</b>	<b>ELECTRICITE</b> .....	<b>29</b>
<u>9.1</u>	<u>RESEAU BASSE TENSION</u> .....	<u>29</u>
<u>9.2</u>	<u>PARLOPHONIE</u> .....	<u>32</u>
<u>9.3</u>	<u>RESEAUX DE TELEPHONIE ET DE TELEDISTRIBUTION</u> .....	<u>32</u>
<b>10.</b>	<b>ASCENSEURS</b> .....	<b>33</b>

**ENTREPRISES JAZY SA**

Bd Lambermont, 310 – 1030 BRUXELLES – Tél : 02/242.80.61 – Fax : 02/245.48.71

**1. GENERALITES**

Le projet consiste en la construction d'un ensemble de 103 logements répartis en 3 immeubles comprenant 7 résidences :

- Les résidences A, B et F sont accessibles à partir de la rue de la Plaine d'aviation
- les résidences C, D et E sont accessibles à partir de l'esplanade intérieure clôturée du projet
- la résidence H/I est accessible à partir de la rue Dekoster. Cette résidence possède également un accès vers l'esplanade intérieure

Ces 103 logements sont construits sur 2 niveaux de sous-sol :

- le sous-sol -1 est destiné aux 103 logements avec un parking privé de 91 véhicules accessible depuis la rue de la Plaine d'aviation
- le sous-sol -2 est affecté principalement à un parking public de 97 véhicules accessible depuis la rue Dekoster

**Les bâtiments présentent une isolation thermique et une étanchéité à l'air renforcées, de manière répondre aux critères des bâtiments passifs bruxellois 2015 en tenant compte de la date du dépôt de la demande de PU ( mars 2017 )**

L'esplanade intérieure avec contrôle d'accès comprend :

- une voirie réservée aux services d'incendie, aux déménagements et aux services de secours.
- Un jardin potager commun réservé aux résidents des 3 immeubles
- une aire de repos au centre de la boucle de la voirie réservée aux résidents des 3 immeubles

Les perspectives, les photos, les matériaux et les couleurs du présent document sont donnés à titre d'illustration mais ne constituent aucunement un document contractuel.

Toutes les normes prises en compte par les concepteurs et imposées aux entrepreneurs et fournisseurs, sont les normes en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis d'urbanisme.

**1.1 LISTE DES INTERVENANTS**Maître de l'ouvrage - Promoteur

**ENTREPRISES JAZY sa**  
Bd Lambermont, 310 – 1030 Bruxelles  
Tél : 02/242.80.61 – Fax : 02/245.48.71

Architecte

**ATELIER A3 s.a.**  
Rue François Gay, 170 – B 1150 Bruxelles  
Tel. : +32 10 601 464

Bureau d'études Stabilité

**Bureau d'Etude BDS sprl**  
Rue Burlet, 9 – 6210 REVES  
Tél : 071/846.046

Bureau Techniques spéciales

**Bureau d'Etude BDS sprl**  
Rue Burlet, 9 – 6210 REVES  
Tél : 071/846.046

Certificateur PEB

**Bureau d'Etude BDS sprl**  
Rue Burlet, 9 – 6210 REVES  
Tél : 071/846.046

Bureau Conseil Acoustique

**Bureau De Fonseca bvba**  
Krogstraat 106 à- 1860 Meise  
Tél : 02/267.05.38

Coordinateur Sécurité Santé

**bvba CODIVES sprl**  
135 Schransdreef, B-3090 Overijse  
Tél : 0495/930 650

**1.2 OBJET**

Le présent cahier des charges décrit les travaux et matériaux mis en œuvre pour la construction des immeubles constituant le projet. Celui-ci comprend :

**1.2.1 Sous-sol -2**

- un parking public de 97 véhicules accessible par la rue Dekoster
- le hall d'entrée de la résidence H/I
- un local poussettes pour la résidence H/I
- les locaux des régies eau – gaz et électricité pour la résidence H/I
- un local poubelles pour la résidence H/I
- un local pour 34 vélos pour la résidence H/I

**1.2.2 Sous-sol -1**

- un parking privé de 91 véhicules accessible par la rue de la Plaine d'aviation
- les locaux des régies eau – gaz et électricité pour les résidences A, B, C, D, E, F
- un local poubelles pour les résidences A, B
- un local poubelles pour les résidences C, D, E
- un local poubelles pour la résidence F
- un local pour 54 vélos pour les résidences A, B, C, D, E
- un local pour 23 vélos pour la résidence F
- un local pour 30 vélos pour la résidence H/I
- les caves privatives pour les résidences A, B, C, D, E, F
- les locaux poussettes pour les résidences A, B, C, D, E, F
- un local de services pour l'exploitation des potagers communs
- un local archives
- un local pour le tableau de l'installation de désenfumage
- un local entretien pour les résidences A, B, C, D, E
- un local d'entretien pour la résidence F
- un local d'entretien pour la résidence H/I

**1.2.3 Bâtiment 1****- A - Résidence Jardin de l'Alambra**

- Rez de chaussée :
- une crèche
  - le hall d'entrée de la résidence A
  - un hall commun avec lift et escalier

**ENTREPRISES JAZY SA**

Bd Lambertmont, 310 - 1039 BRUXELLES - Tél : 02/242.80.61 - Fax : 02/245.48.71

- un local réservé à la co-propriété
- Etage 1
  - un hall commun avec lift et escalier
  - un appartement 3 chambres avec terrasse
  - un appartement 2 chambres avec terrasse
- Etage 2
  - un hall commun avec lift et escalier
  - un appartement 3 chambres avec terrasse
  - un appartement 2 chambres avec terrasse
- Etage 3
  - un hall commun avec lift et escalier
  - un appartement 3 chambres avec terrasse
  - un appartement 2 chambres avec terrasse
- Etage 4
  - un hall avec lift et escalier accessible par l'appartement
  - un appartement penthouse 3 chambres avec terrasses

**B - Résidence Jardin Botanique**

- Rez de chaussée :
  - le hall d'entrée de la résidence B
  - un hall commun avec lift et escalier
  - deux appartements 2 chambres avec terrasses et jardins privés
  - un appartement 1 chambre avec jardin privé
- Etage 1
  - un hall commun avec lift et escalier
  - trois appartements 2 chambres avec terrasse
- Etage 2
  - un hall commun avec lift et escalier
  - trois appartements 2 chambres avec terrasse
- Etage 3
  - un hall commun avec lift et escalier
  - trois appartements 2 chambres avec terrasse
- Etage 4
  - un hall commun avec lift et escalier
  - trois appartements 2 chambres avec terrasse

**C - Résidence Jardin de la Villa Borghese**

- Rez de chaussée :
  - le hall d'entrée de la résidence C
  - un hall commun avec lift et escalier
  - deux appartements 2 chambres avec terrasses et jardins privés
- Etage 1
  - un hall commun avec lift et escalier
  - un appartement 2 chambres avec terrasse

**ENTREPRISES JAZY SA**

Bd Lambermont, 310 – 1030 BRUXELLES – Tél : 02/242.80.61 – Fax : 02/245.48.71



- Etage 2
  - un appartement 3 chambres avec terrasse
  - un hall commun avec lift et escalier
  - un appartement 2 chambres avec terrasse
  - un appartement 3 chambres avec terrasse
- Etage 3
  - un hall commun avec lift et escalier
  - un appartement 2 chambres avec terrasse
  - un appartement 3 chambres avec terrasse
- Etage 4
  - un hall avec lift et escalier accessible par l'appartement
  - un appartement penthouse 3 chambres avec terrasses

**D - Résidence Jardin de Babylone**

- Rez de chaussée :
  - le hall d'entrée de la résidence D
  - un hall commun avec lift et escalier
  - deux appartements 2 chambres avec terrasses et jardins privatifs
- Etage 1
  - un hall commun avec lift et escalier
  - un appartement 2 chambres avec terrasse
  - un appartement 3 chambres avec terrasse
- Etage 2
  - un hall commun avec lift et escalier
  - un appartement 2 chambres avec terrasse
  - un appartement 3 chambres avec terrasse
- Etage 3
  - un hall commun avec lift et escalier
  - un appartement 2 chambres avec terrasse
  - un appartement 3 chambres avec terrasse
- Etage 4
  - un hall avec lift et escalier accessible par l'appartement
  - un appartement penthouse 3 chambres avec terrasses

**E - Résidence Jardin de l'Escurial**

- Rez de chaussée :
  - le hall d'entrée de la résidence E
  - un hall commun avec lift et escalier
  - deux appartements 2 chambres avec terrasses et jardins privatifs
- Etage 1
  - un hall commun avec lift et escalier
  - un appartement 2 chambres avec terrasse
  - un appartement 3 chambres avec terrasse
- Etage 2
  - un hall commun avec lift et escalier
  - un appartement 2 chambres avec terrasse
  - un appartement 3 chambres avec terrasse
- Etage 3
  - un hall commun avec lift et escalier
  - un appartement 2 chambres avec terrasse
  - un appartement 3 chambres avec terrasse
- Etage 4
  - un hall avec lift et escalier accessible par l'appartement
  - un appartement penthouse 3 chambres avec terrasses

5  7 

**1.2.4 Bâtiment 2****- F - Résidence Villa d'Este**

- Rez de chaussée : - le hall d'entrée de la résidence F  
- un hall commun avec lift et escalier  
- un appartement 1 chambre  
- deux appartements 2 chambres avec terrasse et jardin  
- privatif  
- un local poussettes
- Etage 1 - un hall commun avec lift et escalier  
- cinq appartements 2 chambres avec terrasse
- Etage 2 - un hall commun avec lift et escalier  
- cinq appartements 2 chambres avec terrasse
- Etage 3 - un hall commun avec lift et escalier  
- quatre appartements 2 chambres avec terrasse
- Etage 4 - un hall commun avec lift et escalier  
- deux appartement penthouse 3 chambres avec terrasse

**1.2.5 Bâtiment 3****- H/I - Résidences Jardin des Iris**

- Rez esplanade : - le hall d'accès de la résidence H/I à l'esplanade  
- un hall commun avec lifts et escalier  
- un appartement 2 chambres avec terrasse et jardin privatif  
- un appartement 3 chambres avec terrasse et jardin privatif  
- un appartement 3 chambres avec terrasse

- Etages 1 à 8
- un hall commun avec lifts et escaliers
  - quatre appartements 2 chambres avec terrasse

### 1.3 PRIX

Nos prix comprennent :

- les frais de mesurage du terrain et la quote-part du terrain
- les taxes de bâtisse et de voirie
- l'assurance tous risque de chantier
- les honoraires des architectes et bureaux d'études
- les honoraires de contrôle et de coordination sécurité
- les honoraires du service de prévention de l'incendie SIAMU
- les tubes vides avec tire-fil pour la distribution téléphone et télédistribution (câblage + prises exclus)

Nos prix ne comprennent pas :

- les frais de passation de l'acte de vente, y.c. la quote-part dans l'établissement de l'acte de base
- les droits d'enregistrement sur la quotité de terrain
- la TVA sur les constructions et les frais de précadastration
- les impôts et taxes émis ou à émettre par la Commune, la Province, l'Etat ou tout organisme public sur les constructions à partir de la passation de l'acte authentique
- les primes d'assurance à partir de la réception provisoire
- les appareils d'éclairage à l'exclusion de ceux repris au présent descriptif
- le mobilier dessiné sur les plans, mais non repris explicitement dans le présent descriptif.
- les frais de raccordements et les abonnements Eau – Gaz – Electricité – Egouts – Téléphonie – Télédistribution.
- Les équipements communs tels que conteneurs poubelles, matériels d'entretien, etc...

### 1.4 DROITS DE BATISSE ET FRAIS DIVERS

Les droits de bâtisse, les frais d'architectes, d'ingénieur et de contrôle, l'assurance tous risques en cours de travaux jusqu'à la réception des travaux, le permis délivré par le SIAMU, et le procès-verbal de mesurage du terrain sont à charge du Maître de l'ouvrage

Les frais de raccordements de l'immeuble à l'eau, au gaz, à l'électricité, à la télédistribution par câble, au téléphone et au réseau d'égout public, les différentes garanties ainsi que les droits dus pour les compteurs privatifs font l'objet d'un forfait de 5.350 € hors TVA à charge des acquéreurs.

Afin de contrôler les installations et pour simplifier la gestion, tous les compteurs gaz et électricité sont ouverts par le Promoteur pour le compte de l'acquéreur.

### 1.5 ACCES AU CHANTIER

L'accès au chantier par les acquéreurs est strictement interdit sauf accord préalable du Maître de l'ouvrage. Les entreprises déclinent toute responsabilité en cas d'accident survenu au chantier. Ces visites s'effectuent sous l'entière responsabilité des acquéreurs aux conditions suivantes :

- aucun accès n'est autorisé avant l'achèvement de la phase « gros-œuvre couvert et fermé » (toiture et châssis posés) ;
- la visite est autorisée aux seuls acquéreurs, après prise de rendez-vous avec un représentant de la direction de chantier ;
- 2 visites de chantier sont autorisées avant la réception provisoire
- le visiteur doit être accompagné par un représentant de la direction de chantier ;
- le visiteur doit être couvert par une assurance ;
- les lieux sont interdits aux mineurs d'âge.

## 1.6 MODIFICATIONS

Pour des raisons de délais d'approvisionnement, de continuité de fabrication de certains composants, d'utilisation de nouveaux matériaux ou pour le respect des normes de sécurité et de dispositions réglementaires, le Maître de l'ouvrage se réserve le droit de remplacer les matériaux prévus dans la présente description ou figurant sur les plans par des matériaux similaires moyennant l'accord de l'architecte.

En outre le Maître de l'ouvrage, en accord avec l'architecte, peut, même après la réalisation de la vente, apporter des modifications au présent cahier des charges et aux plans pour :

- améliorer les techniques ou esthétiques et s'adapter à celles-ci
- améliorer le confort des acquéreurs

## 1.7 MODIFICATIONS DEMANDEES PAR LES ACQUEREURS

La signature du compromis de vente, ou la levée d'une éventuelle condition suspensive, est le point de départ de toute demande de modifications. Aucune demande ne peut être prise en compte auparavant sauf accord des parties.

La vente constitue une vente « clé sur porte ». Les acquéreurs ont cependant la possibilité de demander des modifications suivant les modalités suivantes :

- Une réunion préalable se tient avec l'architecte ou le représentant du Promoteur au cours de laquelle les demandes de modifications sont exposées.
- L'architecte étudie les conséquences techniques et administratives des modifications demandées
- Le Maître de l'ouvrage peut s'opposer à certaines modifications pour des raisons techniques ou administratives et ne sera pas tenu pour responsable en cas d'utilisation de matériaux spécifiques imposés par l'acquéreur.
- Le Maître de l'ouvrage établit un devis sur base des prix unitaires repris dans le présent cahier des charges ou suivant un ou des prix unitaires fixés par lui si les demandes impliquent des prestations ou des matériaux non prévus dans le présent cahier des charges. Ce devis est accompagné de l'incidence des modifications sur le délai final.
- Le Maître de l'ouvrage fixe un délai à l'acquéreur pour marquer son accord sur le devis présenté. En cas de réponse hors délai, les modifications demandées ne pourront plus être prises en compte.
- Les prestations de l'architecte et/ou des bureaux d'études en techniques spéciales pour la mise au point des plans et toute autre démarche est rémunérée au prix de 85€/heure ( hors TVA )
- Des frais de gestion de dossier de 15% sur suppléments est dû par l'acquéreur au Maître de l'ouvrage

Un délai de réflexion de 7 jours ouvrables est accordé à l'acquéreur pour lui permettre de poser ses questions ou de faire ses remarques sur le devis. Il devra ensuite renvoyer le décompte signé « pour accord » à la personne de contact, ou faire parvenir son accord par tout autre moyen que ce soit (mail, courrier, ...)

Sans réaction de la part de l'acquéreur dans ce délai, les modifications seront considérées comme refusées et aucun changement ne sera fait par rapport à la base.

## 1.8 DIMENSIONS

La contenance indiquée dans la description du bien vendu n'est pas garantie : la différence en plus ou en moins, s'il en existe, fut-elle d'un vingtième, fera profit ou perte pour les acquéreurs et ne donnera lieu à aucune révision.

Les dimensions données aux plans sont des dimensions gros-oeuvre. Elles ne sont pas garanties au centimètre.

Il est à noter que la hauteur libre renseignée dans les caves est celle mesurée sous dalle et sous

structure. Les techniques spéciales, à savoir la ventilation et ses gaines, l'électricité et ses chemins de câbles, les évacuations des fluides et leurs tuyaux peuvent avoir un impact non négligeable sur ses hauteurs libres et sur la surface de la cave.

Il appartient à l'acquéreur d'effectuer les vérifications qu'il estimera nécessaires.

### **1.9 SUPPRESSION DE CERTAINS PARACHEVEMENTS**

Certains parachèvements peuvent être supprimés en accord avec le Maître de l'ouvrage, l'architecte et l'entrepreneur. Ces parachèvements non commandés seront ristournés sur base d'un devis sur base des prix entreprise, pour autant que leur incorporation n'ait pas commencé. Pour des raisons d'organisation de chantier, sauf accord écrit du Maître de l'ouvrage, les éventuels travaux de remplacement des parachèvements supprimés ne pourront toutefois être exécutés par l'acquéreur qu'après la réception provisoire.

### **1.10 OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR**

L'acquéreur s'oblige à utiliser son bien et les parties communes de l'immeuble en bon père de famille. Sous peine d'exclusion de la garantie, il s'engage à respecter les recommandations d'entretien repris dans le « Guide d'Entretien du Bâtiment » du CSTC et le guide de maintenance des équipements techniques remis dans le dossier DIU ( dossier d'interventions ultérieures ). Il appartient à l'acquéreur de vérifier la concordance des documents du DIU et de la table des matières correspondante.

Le non-respect de ces recommandations entraîne l'exclusion des garanties.

### **1.11 CRITERES ET PRESCRIPTIONS TECHNIQUES**

#### *a) Critères et prescriptions acoustiques*

Le bureau d'études acoustique Defonseca définit les critères adoptés afin de réaliser un confort acoustique normal suivant la norme en vigueur au moment du dépôt du dossier de demande de permis d'urbanisme en ce qui concerne l'isolation acoustique entre appartements contigus et vis-à-vis de l'extérieur. L'architecte, les bureaux d'études techniques et les entrepreneurs sont tenus de se conformer à ces prescriptions.

#### *b) Critères et prescriptions thermiques*

Chaque logement (unité PEB) sera encodé dans le logiciel PEB pour vérifier la conformité avec les exigences de la norme PEB-passif Bruxellois 2015 en vigueur au moment du dépôt de la demande de permis d'urbanisme.

#### *c) Critères et prescriptions électriques*

L'entreprise est régie par les documents suivants



- Le Règlement Général pour les Installations Electriques dans sa dernière édition.
- Les normes et codes de bonne pratique édités par l'Institut Belge de Normalisation et le Comité Electrotechnique Belge.
- Les prescriptions particulières de la société distributrice.
- Les prescriptions particulières du service des pompiers.
- Les prescriptions particulières de PROXIMUS et de la télédistribution.

#### *d) Critères et prescriptions sanitaires*

Les prescriptions des documents suivants sont d'application :

- Le Règlement de la Compagnie de Distribution de l'eau
- Le Règlement édité par l'ANSEAU.
- Le Règlement de la ville ou commune.
- Les Règlements Belges en vigueur en matière d'incendie et plus spécialement les impositions des services Pompiers.

#### *e) Prescriptions ascenseurs*

4 .  11 

Les prescriptions des documents suivants sont d'application :

- La dernière édition du Règlement pour la Protection du Travail
- La dernière édition du règlement général sur les installations électriques (R.G.I.E.).
- Les normes sur les ascenseurs en vigueur au moment du dépôt du dossier de permis d'urbanisme.
- Les normes sur la protection incendie en vigueur au moment du dépôt du dossier de permis d'urbanisme.

L'ascenseur est accessible aux personnes à mobilité réduite.

f) Sécurité incendie

- Le bâtiment est érigé conformément aux indications et exigences des services de protection contre l'incendie et aux lois et normes en vigueur au moment du dépôt du dossier de permis d'urbanisme.
- En cas de panne de courant, un éclairage de sécurité autonome s'enclenche automatiquement dans les parties communes pour donner le minimum d'éclairage nécessaire à l'évacuation des personnes.
- Des dévidoirs muraux pour l'extinction des incendies sont prévus selon les réglementations du SRI, aux étages habités et dans les parkings.
- L'évacuation des fumées des cages d'escalier se réalise au moyen de lanterneaux (exutoire de fumée) situés au sommet de chaque cage d'escalier. Chaque exutoire de fumée est équipé d'un dispositif de commande placé à proximité de la porte d'entrée. L'utilisation de ce dispositif est uniquement réservée aux pompiers.
- En plus de l'exutoire de fumée, les cages d'escaliers du bâtiment 3 sont équipées d'un dispositif de mise en surpression des cages pour répondre à la norme incendie des bâtiments élevés.
- Les parkings en sous-sols sont équipés d'une installation de désenfumage.
- Les installations de surpression des cages d'escaliers du bâtiment 3 et des installations de désenfumage sont alimentées par un groupe électrogène extérieur en cas de coupure de courant.

g) Sécurité du site et des immeubles

- Sécurité des abords extérieurs :

- o L'esplanade intérieure du site est protégée par des grilles. Rue plane d'aviation, sont prévues une grille pour permettre l'accès aux véhicules d'intervention ( pompiers, ambulances, déménagements ) et une grille pour l'accès piéton asservie au système vidéo-parlophonie des résidences C, D et E
- o L'esplanade intérieure du site est dotée d'un éclairage commun

- Sécurité des immeubles :

- o vidéo-parlophonie avec gâche électrique sur la deuxième porte des sas d'entrée et sur la grille d'accès piéton de l'esplanade pour les résidences C, D et E
- o télécommande sur la porte sectionnaie d'accès vers la rampe de parking
- o appareil privatif de vidéo-parlophonie dans chacun des appartements, commandant la gâche électrique de la porte du sas d'entrée ;

- Sécurité par appartement :

- o portes d'entrée à trois points avec cylindre ;
- o vidéo - parlophonie ;
- o Dans les appartements mis en location, des détecteurs incendie autonomes devront être mis en place par les acquéreurs, conformément à la réglementation en vigueur.

## 1.12 RECEPTIONS

### 1.12.1 Réception provisoire des parties privatives.

La réception provisoire est effectuée en présence de l'architecte, du Promoteur et des acquéreurs ou de leur représentant dûment mandaté. Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception provisoire de l'ouvrage. Dans le cas où le bien est terminé et qu'il n'est pas vendu, la réception provisoire sera effectuée en présence de l'architecte concepteur, du promoteur et l'entrepreneur.

La réception provisoire a lieu lorsque les travaux dans le bien vendu sont terminés dans leur ensemble, nonobstant des imperfections mineures réparables durant le délai de garantie et le bien doit être en état d'utilisation conformément à sa description.

Ces imperfections mineures doivent être réfectionnées par les entreprises concernées au plus tard pour la réception définitive du bien.

La réception provisoire est demandée par le Promoteur soit par lettre recommandée ou par fax ou par email.

L'acquéreur doit procéder à cette réception provisoire dans un délai de 15 jours calendrier suivant la date d'envoi de la demande. La réception provisoire emporte l'agrément de l'acquéreur sur les travaux qui lui sont délivrés et exclus tout recours de sa part pour les vices apparents sous réserve des observations reprises dans le procès-verbal de réception provisoire et auxquels il n'aura pas été remédié dans les délais convenus.

La date de la réception provisoire constitue le point le départ de la garantie décennale qui porte sur la stabilité et l'étanchéité du bien.

La dernière tranche des paiements est intégralement due par l'acquéreur au Promoteur et est exigible à la date de la réception provisoire.

Si une garantie d'achèvement a été constituée en faveur de l'acquéreur, celle-ci devra être libérée pour le jour de la réception provisoire.

Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception provisoire devra être notifiée, avec ses motifs, par lettre recommandée et adressée au Promoteur avant l'expiration des 15 jours calendriers suivant l'envoi par cette dernière de la demande de réception.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception provisoire a été notifié au Promoteur, celui-ci peut :

- soit admettre les motifs du refus et demander à nouveau la réception provisoire après avoir procédé aux travaux de réfection demandés ;
- soit solliciter à l'amiable ou à défaut, en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection. Les frais d'une telle procédure seront supportés par la partie succombant.

Si l'acquéreur occupe ou utilise le bien avant la réception provisoire, il est présumé avoir accepté tacitement cette réception provisoire : la prise de possession vaut réception provisoire.

Si l'acquéreur laisse sans suite la requête écrite du Promoteur, celui-ci le sommera par lettre recommandée ou par exploit d'huissier et l'acquéreur sera présumé accepter la réception provisoire, sans remarque, si dans les quinze jours calendriers qui suivent cette sommation, il omet de comparaître à la date fixée cet exploit, aux fins de réception.

### 1.12.2 Réception définitive des parties privatives.

La réception définitive aura lieu au plus tôt un an après la date de leur réception provisoire.

La réception définitive est demandée par le Promoteur soit par lettre recommandée ou par fax ou par email.

L'acquéreur doit procéder à cette réception définitive dans un délai de 15 jours calendrier suivant la date d'envoi de la demande.

La réception définitive est effectuée en présence de l'architecte, du Promoteur et des acquéreurs ou de leur représentant dûment mandaté. Dans le cas où le bien est terminé et qu'il n'est pas vendu, la réception définitive sera effectuée en présence de l'architecte concepteur, du promoteur et de l'entrepreneur.

Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception définitive de l'ouvrage.

Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception définitive devra être notifiée, avec ses motifs, par lettre recommandée et adressée au Promoteur avant l'expiration des 15 jours calendriers suivant l'envoi par cette dernière de la demande de réception.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception provisoire a été notifié à la Sa Entreprises Jazy, celle-ci peut :

- soit admettre les motifs du refus et demander à nouveau la réception définitive après avoir procédé aux travaux de réfection demandés ;
- soit solliciter à l'amiable ou à défaut, en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection. Les frais d'une telle procédure seront supportés par la partie succombante.

Si l'acquéreur laisse sans suite la requête écrite du Promoteur, celui-ci le sommerá par lettre recommandée ou par exploit d'huissier et l'acquéreur sera présumé accepter la réception définitive, sans remarque, si dans les quinze jours calendriers qui suivent cette sommation, il omet de comparaître à la date fixée cet exploit, aux fins de réception.

### 1.13 GARANTIES

1.13.1 La réception provisoire emporte agréation des travaux, constitue le point de départ de la garantie décennale et de la garantie des vices cachés véniels.

1.13.2 La garantie décennale du constructeur telle que régie par les articles 1792 et 2270 est acquise à l'acquéreur à dater de la réception provisoire des travaux qui vaut agréation de ceux-ci. Elle porte sur les vices graves portant atteinte à la stabilité ou à la solidité de l'immeuble ou d'une partie importante de celui-ci

1.13.3 La période de garantie pour vices cachés est fixée conventionnellement à une durée de deux années à dater de la réception provisoire.

Ne sont par contre pas considérés comme vices cachés pouvant donner lieu à l'intervention dans le cadre d'une garantie, notamment :

- Les fissures de retrait
- Les joints souples

1.13.4 Des garanties éventuelles complémentaires portant sur les équipements et les parachèvements sont le cas échéant définies dans l'acte de vente.

1.13.5 La garantie du promoteur ne porte pas sur les décors mis en place par les acquéreurs en dehors de l'entreprise à charge du promoteur.

1.13.6 Peinture et décors : L'attention de l'acheteur est attirée sur le fait que l'immeuble étant neuf au moment de la prise de possession, il existe une possibilité de léger tassement général ou partiel et de fluage de certains matériaux dû au séchage, ce qui peut faire apparaître des fissurations pour lesquelles ni le Maître de l'ouvrage, ni l'architecte, ni les ingénieurs-conseils, ni l'entrepreneur ne peuvent être tenus pour responsables.

## **2. TRAVAUX DE GROS - OEUVRE**

### 2.1 TRAVAUX PREPARATOIRES

Ce poste comprend tous les travaux préliminaires tels que : enlèvement des végétations, accès de chantier, installation de chantier, tracés des ouvrages, raccordements provisoires, clôture, etc..

### 2.2 TERRASSEMENTS

Travaux de terrassement, y compris, le cas échéant, les blindages, pompages et rabattement nécessaires à la réalisation des travaux et à la sécurité des immeubles voisins. Les terres excédentaires sont évacuées.

### 2.3 FONDATIONS

Le mode de fondations est déterminé par l'ingénieur - conseil en stabilité sur base des essais de sol réalisés par une firme spécialisée, complétés, le cas échéant, par des sondages.

Il est à noter que les techniques retenues pour les travaux de fondations et les parois en sous-sol (pieux sécants, micro - pieux, etc.) ne permettent pas de garantir une étanchéité parfaite des parois contre terre.

### 2.4 STABILITE

Les études nécessaires à la stabilité des ouvrages sont confiées au bureau d'étude BDS sprl. Tous les ouvrages de stabilité sont exécutés selon les prescriptions des normes en vigueur.

### 2.5 MAÇONNERIES ET CLOISONS

#### 2.5.1 Maçonneries en sous-sol

Elles sont exécutées en blocs de béton ou en voiles de béton armé selon les plans. Les maçonneries destinées à rester visibles sont rejointoyées soigneusement au fur et à mesure de l'exécution des murs.

#### 2.5.2 Maçonneries portantes hors-sol

Les murs porteurs intérieurs sont réalisés en blocs de terre cuite ou en voiles de béton armé ou en blocs de béton ou en blocs de béton cellulaire ou en blocs silico-calcaire d'une épaisseur correspondant aux indications des plans.

#### 2.5.3 Cloisons intérieures

Les cloisons intérieures sont réalisées en blocs de plâtre ou composées de panneaux de plâtre enrobé sur ossature métallique (Epaisseur 10 ou 7cm).

Durant les premières années suivant la construction certaines fissurations dues principalement au tassement peuvent se produire. Ces fissurations, pour lesquelles ni le Maître de l'ouvrage, ni l'architecte, ni les ingénieurs-conseils, ni l'entrepreneur ne peuvent être tenus pour responsables, ne nuisent en rien à la stabilité de l'immeuble.

Les cloisons des salles de bains contre lesquelles sont placés des appareils sanitaires sont réalisées en blocs de plâtre de type WR "water résistant" ou en plaques de plâtre hydrofuge sur ossature métallique.

Les murs mitoyens en silico calcaire entre appartements et entre appartements et communs reçoivent une cloison de doublage exécutée en blocs de plâtre de 7cm. Le vide entre ces cloisons et les murs porteurs sont pourvus d'un matelas d'isolation afin de répondre aux performances thermiques et

acoustiques reprises à l'article 1.11 ci-dessus. Ces doublages sont renseignés aux plans d'exécution. En cas de doubles murs, il n'y a pas lieu de prévoir une cloison de doublage.

## 2.6 PLANCHERS EN BETON

Les planchers sont constitués soit :

- o De hourdis en béton précontraint
- o De prédalles avec béton de compression
- o De dalles de béton coulées sur place

## 2.7 ESCALIERS INTERIEURS

Les escaliers intérieurs des résidences sont constitués d'escalier préfabriqués en béton lisse ton naturel. Les marches sont munies d'un nez anti-dérapant.

## 2.8 CHEMINEES ET CONDUITS DE VENTILATION

Les conduits de cheminée de chauffage sont constitués de gaines métalliques concentriques posées dans une trémie.

Le conduit comprend l'évacuation des gaz brûlés et l'amenée d'air de combustion. Les souches de cheminée sont spécifiques aux cheminées du type CLV.

Les gaines communes d'amenée d'air et de rejet d'air des locaux sont constituées de gaines métalliques et sortent en toiture

Une cheminée de ventilation est accolée au pignon du bâtiment 2 : elle assure la ventilation et le désenfumage des parkings en sous-sol.

## 2.9 EGOUTS

Le réseau d'égouts est réalisé conformément aux règlements en vigueur. Le réseau d'égout enterré est réalisé en PVC. Il comprend les canalisations en PVC de diamètre approprié, les bassins d'orage, les pompes de relevage, les chambres de visite, les siphons, les caniveaux, les grilles, couvercles et accessoires.

Le système d'évacuation des eaux fécales et usées est du type séparatif jusqu'au réseau d'égout suspendu avec ventilation de colonne. Ces tuyauteries d'évacuation et de ventilation sont réalisées en polyéthylène haute densité ou en PVC.

Les descentes d'eaux pluviales qui se situent à l'extérieur du bâtiment sont réalisées en zinc. Les descentes d'eaux pluviales qui se situent à l'intérieur du bâtiment sont réalisées en PEHD.

Après achèvement des immeubles, un dossier « As Build » est mis à la disposition du syndic.

Les bâtiments sont équipés d'une citerne d'eau de pluie commune alimentant les jardins communs de l'esplanade.

# **3. ENVELOPPE EXTERIEURE**

## 3.1 FAÇADES

Les murs des façades sont composés d'un mur intérieur réalisé en blocs de terre cuite ou en blocs de béton ou en blocs de béton cellulaire ou d'un voile en béton armé ou en blocs silico-calcaire. Les parements sont constitués d'une brique de parement reliée à la maçonnerie portante par crochets galvanisés ou de pierre bleue, ou de béton architectonique ou de crépis sur isolant ou autre en accord avec l'Architecte.

Dans tous les cas, une isolation thermique est prévue entre le mur porteur et le parement pour

assurer le respect des prescriptions du bureau PEB.

### 3.2 TOITURES PLATES

3.2.1 Les toitures sur couvrant sous-sol -1 comprennent :

- Une forme de pente
- Une étanchéité bitumineuse ou en polyester armé de fibres de verre ou en EPDM ou autres suivant les prescriptions de l'Architecte
- Une voirie en pavés de béton klinkers
- les remblais en terre arable des jardins privatifs et communs

3.2.2 Les toitures des bâtiments 1, 2 et 3 comprennent :

- Une forme de pente
- Une membrane pare-vapeur
- Une isolation thermique
- Une étanchéité bitumineuse ou en polyester armé de fibres de verre ou en EPDM ou autres suivant les prescriptions de l'Architecte
- Les toitures vertes extensives accessibles pour l'entretien uniquement

3.2.3 Accessoires

- Les cages d'escaliers sont équipées de pyrodômes commandés du rez de chaussée destinés à maîtriser l'évacuation des fumées en cas d'incendie.
- Les cages d'escaliers de la résidence H/I sont équipées d'une trappe d'accès manuelle en toiture
- La cage d'escalier de secours du parking du sous-sol -2 est équipée d'une trappe d'accès débouchant dans l'esplanade du rez de chaussée

### 3.3 MENUISERIES EXTERIEURES

3.2.1 Châssis de façades

Tous les châssis seront réalisés en PVC ( teinte au choix du MO. )

Les châssis seront soit fixes, soit ouvrants, soit ouvrants-tombants, soit coulissants selon les indications des plans.

Tous les châssis sont munis de bavettes périphériques d'étanchéité à l'air. Le rejointoyage périphérique entre les châssis et la maçonnerie est réalisé par un joint silicone

3.2.2 Vitrages

Tous les châssis des appartements reçoivent un double vitrage clair d'une composition adaptée à la taille des châssis, et garantissant le respect des performances décrites à l'article 1.11 ci-dessus. En fonction des études du bureau d'études PEB, certains châssis seront équipés de triple vitrage pour répondre aux performances requises.

Les ensembles des sas d'entrée reçoivent un double vitrage.

3.2.3 Porte sectionnelle

Porte de garage sectionnelle motorisée avec télé-commande et bouton poussoir intérieur pour l'accès au parking du sous-sol -1. Chaque acquéreur reçoit un boîtier de télécommande. Des boîtiers supplémentaires sont fournis moyennant supplément.

Finition extérieure et intérieure : métal finition de surface dans le ton choisi par le Promoteur.

Elle comporte des grilles assurant l'entrée d'air pour la ventilation du parking.

### 3.4 BALCONS

Les terrasses-balcons préfabriquées sont réalisées en béton architectonique assurant l'étanchéité et l'aire de marche.

Les terrasses-balcons en béton coulé sur place comportent une étanchéité et une finition rapportée.

L'évacuation des eaux pluviales de ces éléments est assurée par les descentes d'eau du bâtiment. L'absence totale de stagnation d'eau localisée n'est pas garantie.

L'acquéreur prendra soin de vérifier que l'utilisation de ces terrasses se fasse en bon père de famille.

### 3.5 SEUILS

Les seuils sont réalisés en pierre bleue ou en profilés PVC ou métalliques.

### 3.6 FERRONNERIES EXTERIEURES

Les ferronneries extérieures comprennent :

- les garde-corps des fenêtres, des porte-fenêtres, des balcons préfabriqués ou coulés sur place
- les séparations de terrasses mitoyennes
- l'ensemble grilles + portes d'accès au site à partir de la rue de la Plaine d'aviation
- l'ensemble grilles + porte d'accès à l'aire d'entreposage des poubelles
- l'ensemble des boîtes aux lettres des cages C, D et E

Les ferronneries sont exécutées suivant les plans de détail de l'architecte. Elles reçoivent toutes une finition dans un ton choisi par le Promoteur.

## **4. TRAVAUX DE PARACHEVEMENT**

### 4.1 MENUISERIES INTERIEURES

La porte d'entrée des appartements est du type "résistance au feu 1/2 h" selon les normes de sécurité incendie. Cette porte est munie d'une fermeture de sécurité à trois points et d'un cylindre avec 3 clefs.

Les portes intérieures des appartements sont du type pré-enduites à peindre sur bloc porte en bois ou en MDF. Quincaillerie revêtue en inox.

Porte vitrée avec 4 lignes sablées entre hall des appartements et living

Les caches-rideaux ne sont pas prévus.

### 4.2 CHAPES

Le revêtement de sol des caves, des parkings et des locaux techniques est réalisé en béton poli ou en chape de type industriel rapportée ou en carrelage.

Les chapes des appartements sont réalisées sur une natte acoustique ou sur une couche isolante en polyuréthane projetée spécialement prévue pour cet usage suivant les indications du bureau Acoustique.

### 4.3 ENDUITS SUR MURS

#### 4.3.1 Enduits parties privatives

Toutes les maçonneries privatives visibles sont plafonnées à l'exception des caves.

Le plafonnage est réalisé à l'aide de produits monocouche préparés industriellement, des arêtes sont prévues à tous les angles exposés. Enduit traditionnel monocouche ou pelliculaire suivant les supports.

Les baies de fenêtre sont plafonnées ; cette solution technique doit assurer les performances en matière d'isolation thermique et d'étanchéité à l'air décrite dans le cahier des charges de l'architecte.

#### 4.3.2 Enduit parties communes

Les murs des parties communes du rez et des étages sont enduits ou revêtus par une peinture structurée.

Les murs des locaux, des dégagements, des cages d'escaliers en sous-sol et des cages d'escaliers donnant du rez au sous-sol sont laissés en gros-œuvre apparent.

#### 4.4. REVETEMENTS DE PLAFONDS

##### 4.4.1 Parties communes

Les plafonds des parties communes du rez et des étages sont enduits ou revêtus par une peinture structurée.

Les murs et plafonds des locaux et dégagements en sous-sol sont laissés en gros-œuvre apparent.

Les sas d'entrée et les halls communs des lifts sont partiellement ou totalement munis d'un faux-plafond en gyproc acoustique

##### 4.4.2 Parties privatives

Tous les plafonds des parties privatives, à l'exception des caves et des garages, sont enduits.

Selon le mode de réalisation des ouvrages en béton, le plafonnage peut être réalisé soit par un enduit pelliculaire appliqué sur béton lisse soit par un plafonnage de même type que celui des murs.

Il est à noter que les faux-plafonds ou plafonds surbaissés et les techniques qu'ils renferment ne peuvent en aucun cas être modifiés ou transformés. En toute circonstance, l'acquéreur devra tenir compte de ces éléments dans le cadre de ses aménagements intérieurs.

#### 4.5 FERRONNERIES INTERIEURES

##### Garde-corps des escaliers communs intérieurs

Les garde-corps et mains courantes des escaliers de secours sont construits en profilés tubulaires en acier, selon les plans de détail de l'Architecte. Les ferronneries reçoivent une finition dans un ton choisi par le Promoteur.

#### 4.6 PEINTURES

##### 4.6.1 Parties communes (autres que sous-sol) :

1. Peinture plafonds de tous les locaux enduits : égrainage, masticage des coups et des fissures, ponçage, application d'une couche de fond + deux couches de latex
2. Peinture des murs de tous les locaux enduits : égrainage, masticage des coups et des fissures, ponçage, application d'une couche de fond + deux couches de latex
3. Peinture des portes (y compris la face côté communs des portes d'entrée des appartements) : ponçage des portes préenduites, application d'une couche d'émail satiné sur l'ensemble.
4. Peinture en usine de la porte de garage
5. Marquage au sol des emplacements de parking intérieur.

#### 4.6.2 Appartements privés :

La peinture des murs et des plafonds des parties privées ne comporte pas l'application du décor final ( peinture, papier peint, vinyl, etc... ). Il appartient à l'acquéreur d'exécuter ce dernier traitement, en ce compris le traitement de préparation, après l'application des couches prévues ci-dessous. Ces travaux sont exécutés après la réception provisoire des lieux.

1. Peinture plafonds de tous les locaux enduits : égrainage, masticage des coups et des fissures, ponçage, application d'une couche de fond + une couche de latex
2. Peinture des murs de tous les locaux enduits excepté les locaux carrelés : égrainage, masticage des coups et des fissures, ponçage, application d'une couche de fond + une couche de latex
3. Peinture des portes (y compris la face côté communs des portes d'entrée des appartements) : ponçage des portes pré-enduites, application d'une couche d'émail sur l'ensemble

#### 4.7 CUISINES

Les budgets suivants sont prévus :

- Appartement 1 chambre : Budget 4.000€
- Appartement 2 chambres : Budget 4.500€
- Appartement 3 chambres : Budget 5.000€
- Penthouse : Budget 6.000€

En cas de suppression du poste de la vente, 80% du montant repris ci-dessus sera déduit du montant final de la vente.



Il faut noter que le collecteur sanitaire/chauffage pourrait être placé dans les cuisines – généralement au fond d'une armoire en fonction des disponibilités techniques – et que cela peut engendrer une légère perte de place au fond de l'armoire en question.



#### 4.8 BUANDERIES

Les buanderies suivant la typologie de l'appartement comprendront une alimentation électrique pour la machine à laver et le séchoir, ainsi qu'une arrivée et une évacuation des eaux de machines à laver.

Pour rappel, les appareils tels que machine à laver et séchoir ne sont pas prévus. D'autre part, seuls les séchoirs à condensation sont autorisés.

#### 4.9 SAS ET HALLS D'ENTREE

Ceux-ci seront exécutés sur base d'une étude de l'architecte incluant les revêtements muraux, le revêtement de sol, le paillason encastré, le faux-plafond éventuel, la table de sonnerie, miroirs et boîtes aux lettres

## **5. TABLEAU DES FINITIONS**

### **5.1 LOCAUX COMMUNS**

#### **Sas, hall d'entrée et halls d'ascenseur**

Sol :	Bluestyle 60*60 imitation pierre bleue. Paillason dans le sas
Plinthes :	Plinthe 60*7 assorties au revêtement de sol
Murs :	peinture ( voir 4.6.1 )
Plafond :	peinture ( voir 4.6.1 ) et/ou faux-plafond absorbant
Boîtes aux lettres :	ensemble de boîtes aux lettres, composé des boîtes aux lettres métalliques intégrées à un ensemble en menuiserie (panneaux en stratifié massif) comprenant l'ensemble de parlophonie
Vidéophone :	intégré à l'ensemble « boîtes aux lettres »

#### **Locaux communs du rez-de-chaussée**

Sol :	chape ou carrelages
Plinthes :	assorties au revêtement de sol
Murs :	peinture ( voir 4.6.1 )
Plafond :	peinture ( voir 4.6.1 ) et/ou plafond en plaques de plâtre

#### **Locaux techniques au rez-de-chaussée et au sous-sol**

Sol :	chape
Murs :	gros-cœuvre apparent
Plafond :	gros-cœuvre apparent

#### **Parking au sous-sol**

Sol :	béton poli
Emplacements :	délimitation à la peinture blanche. Numérotation
Plinthes :	néant
Murs :	gros œuvre apparent
Plafond :	gros œuvre apparent

### **5.2 APPARTEMENTS**

#### **Hall d'entrée**

Sol :	Pietra d'Italia 60*60 (4 couleurs : blanc, beige, gris, noir) ou parquet identique au living
Plinthes :	Plinthe 60*7 assorties au revêtement de sol
Murs :	peinture ( voir 4.6.2 )
Plafond :	peinture ( voir 4.6.2 )

#### **Living**

Sol :	Parquet shade chene cotton white Très 7870031 – pose collée (PU2K) En variante éventuelle sur le parquet prévu : Pietra d'Italia 60*60 (4 couleurs : blanc, beige, gris, noir)
-------	---



Plinthes : Plinthes en MDF à peindre ou en bois dans le ton des parquets ou Plinthe 60\*7 assorties au revêtement de sol  
 Murs : peinture ( voir 4.6.2 )  
 Plafond : peinture ( voir 4.6.2 )

**Cuisine**

Sol : Pietra d'Italia 60\*60 (4 couleurs : blanc, beige, gris, noir)  
 Plinthes : Plinthe 60\*7 assorties au revêtement de sol  
 Murs : peinture ( voir 4.6.2 )  
 Plafond : peinture ( voir 4.6.2 )

**Chambres à coucher**

Sol : Parquet Groovy avec 4 chanfreins  
 Plinthes : Plinthes en MDF à peindre ou en bois dans le ton des parquets  
 Murs : peinture ( voir 4.6.2 )  
 Plafond : peinture ( voir 4.6.2 )

**Salle de bain**

Sol : Performance 45\*45\*0,9 (couleurs : beige-brun-anthracite) ou spazio 45\*45\*0,9 (couleurs : white-sand-grey-moka) ou progress 45\*45\*0,9 (couleurs : brown-grey-anthracite-black-beige-hazinut) ou poudre graphite mmx8 45\*45\*0,9 (couleurs : sand-mud-crete-smoke-graphite)  
 Plinthes 45\*7 assorties au carrelage  
 Murs : Coffrage bain et mur arrière bain : Performance 45\*45\*0,9 (couleurs : beige-brun-anthracite) ou

spazio 45\*45\*0,9 (couleurs : white-sand-grey-moka) ou  
progress 45\*45\*0,9 (couleurs : brown-grey-anthracite-black-beige-haznut)  
ou poudre graphite mmx8 45\*45\*0,9 (couleurs : sand-mud-crete-smoke-graphite)

Autres murs : Faïence White Glossy brillante ou mat 30\*60 mat ou brillant.  
Pose verticale ou horizontale en fonction de l'état d'avancement des travaux.

Plafond :

peinture ( voir 4.6.2 )



### Salle de douche



Sol :

Perfomance 45\*45\*0,9 (couleurs : beige-brun-anthracite) ou  
spazio 45\*45\*0,9 (couleurs : white-sand-grey-moka) ou  
progress 45\*45\*0,9 (couleurs : brown-grey-anthracite-black-beige-haznut)  
ou  
poudre graphite mmx8 45\*45\*0,9 (couleurs : sand-mud-crete-smoke-graphite)

Plinthes

45\*7 assorties au carrelage

Murs :

Faïence White Glossy brillante ou mat 30\*60 Pose verticale ou  
horizontale en fonction de l'état d'avancement des travaux.

Plafond :

peinture ( voir 4.6.2 )

↳ [Signature]

[Signature]

**WC**

**Sol :** Performance 45\*45\*0,9 (couleurs : beige-brun-anthracite) ou spazio 45\*45\*0,9 (couleurs : white-sand-grey-moka) ou progress 45\*45\*0,9 (couleurs : brown-grey-anthracite-black-beige-hazlnut) ou poudre graphite mmx8 45\*45\*0,9 (couleurs : sand-mud-crete-smoke-graphite)

**Plinthes** 45\*7 assorties au carrelage

**Murs :** Carrelé jusqu'à 1m20 : Living mat 45\*45\*0,95 (5 couleurs : living crème, living beige, living gris, living moka, living anthracite)

**Plafond :** peinture ( voir 4.6.2 )

**Buanderies**

**Sol :** Performance 45\*45\*0,9 (couleurs : beige-brun-anthracite) ou spazio 45\*45\*0,9 (couleurs : white-sand-grey-moka) ou progress 45\*45\*0,9 (couleurs : brown-grey-anthracite-black-beige-hazlnut) ou poudre graphite mmx8 45\*45\*0,9 (couleurs : sand-mud-crete-smoke-graphite)

**Plinthes** 45\*7 assorties au carrelage

**Murs :** peinture ( voir 4.6.2 )

**Plafond :** peinture ( voir 4.6.2 )

**Caves privées**

**Sol :** Béton poli

**Murs :** gros-œuvre apparent

**Plafond :** gros-œuvre apparent

**6. ABORDS****6.1 JARDINS****6.1.1 Aires communes**

- Voirie intérieure en klinkers – bordures en béton
- Aires pour potagers communs
- chemins en dolomie – bordures en béton
- Aire de repos dans le rond-point de la voirie avec fontaine
- mobilier et éclairage urbain
- groupe électrogène pour installation de désenfumage
- grilles et portes de fermeture du site
- plantations

**6.1.2 Parties privées**

- Terrasses privées en dalles de béton
- Gazon

## **7. CHAUFFAGE, PRODUCTION D'EAU CHAUDE ET VENTILATION**

### 7.1 CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE

#### Généralités

Toutes les installations sont conformes aux normes et aux codes de bonnes pratiques.

#### 7.1.1 Gaz

Les appartements sont alimentés en gaz depuis le local compteur commun, situé au sous-sol.

L'installation en gaz pour les chaudières individuelles, est conforme aux prescriptions de l'association Royale des Gaziers Belges et des essais de pression sont effectués conformément aux recommandations de celle-ci.

L'installation du gaz sera conforme aux prescriptions de la compagnie de distribution et du service incendie compétent.

Les chaudières sont alimentées en gaz. La robinetterie équipant les tuyauteries sera spécialement conçue pour le gaz.

Une arrivée de gaz peut être prévue dans les cuisines moyennant demande et supplément et fonction de l'état de l'avancement du chantier.

#### 7.1.2 Production de chaleur

La production de chaleur pour les radiateurs est faite par une chaudière individuelle de type hermétique.

La production de chaleur pour le chauffage est assurée par une chaudière à haut rendement à condensation installée dans le local technique ou la buanderie ou suivant la typologie de l'appartement.

Une boucle primaire d'eau chaude en provenance de la chaudière alimente les radiateurs de l'appartement.

La température du circuit de chauffage est ajustée automatiquement par la régulation grâce à un thermostat d'ambiance programmable placé dans le séjour.

Les chaudières et les corps de chauffe sont calculés pour garantir les températures minimales indiquées ci-dessous et ce, pour une température extérieure de -8°C.

- Living et salle à manger : 22°C
- Chambres à coucher : 20°C
- Cuisines : 20°C
- Salles de bains : 24°C

#### 7.1.3 Choix du système de chauffage (distribution)

Tous les locaux chauffés ( hors salles de bains et dalles de douches ) sont équipés par des radiateurs acier à panneaux Henrad, Radson ou similaire de teinte standard prépeints. Les radiateurs des salles de bains et des salles de douches sont des radiateurs sèche-serviettes.

Ces radiateurs sont alimentés en bitubes au moyen de tuyauteries encastrées en chape ou dans les parois (cloisons, ...). Les tuyauteries sont constituées de polyéthylène réticulé sous gaine agréé UBAtc.

Chaque radiateur est équipé de ses accessoires usuels à savoir : purgeur, raccords 3 pièces, attaches, etc...

Les radiateurs sont calculés suivant la NBN D13.001

Il faut également noter que la dimension des corps de chauffe dessinés sur les plans de vente est donnée à titre purement indicatif. La dimension finale de ces éléments sera donnée par l'installateur en cours de chantier.

La distribution d'eau de chauffage s'effectue à partir des collecteurs vers les radiateurs via des tuyauteries en matériaux synthétiques posées en chape. L'alimentation au corps de chauffe se fera préférentiellement par le mur, et éventuellement par le sol en fonction des contraintes techniques.

Il faut noter que les collecteurs chauffage sont généralement placés dans les buanderies ou les espaces techniques déjà utilisés pour le système de ventilation. Dans certains cas, en fonction des contraintes techniques, ces collecteurs peuvent être placés dans les WC principaux ou sous les baignoires - en fonction des possibilités techniques. Ces éléments peuvent représenter un léger encombrement (+/- 60/60/12 cm).

#### 7.1.4 Régulation

La régulation se fait par un thermostat qui permet une programmation journalière et hebdomadaire et est installé dans le séjour.

Tous les radiateurs, à l'exception de ceux du living, sont équipés de vannes thermostatiques.

#### 7.1.5 Chauffage parties communes

Aucun chauffage des parties communes n'est prévu

#### 7.1.6 Production et distribution d'eau chaude sanitaire

La production d'eau chaude sanitaire est assurée par la chaudière.

Les chaudières des appartements équipés de deux salles d'eau sont pourvues d'un ballon d'eau chaude de plus ou moins 144 litres.

La distribution d'eau chaude dans les appartements est faite à partir des collecteurs de distribution vers les appareils sanitaires via des tuyauteries en matériaux synthétiques.

Les lavabos, douches, baignoires, évier sont alimentés en eau chaude sanitaire.

Les lave-mains, wc, buanderie et les éventuelles cassolettes de façade sont alimentés uniquement en eau froide

## 7.2 VENTILATION

### 7.2.1 Ventilation des appartements

La ventilation mécanique est conforme aux normes. Les débits sont conformes à la NBN 50.001. L'installation est de type double flux (installation individuelle) avec récupération de chaleur.

- L'amenée mécanique d'air frais dans les locaux secs (séjour, chambre, ...),
- L'évacuation mécanique de l'air vicié dans les locaux humides (cuisine, salle de bain, toilette, buanderie).

Les commandes de régulation des débits de ventilations s'effectuent directement sur le groupe double flux.

Les portes intérieures sont détalonnées pour permettre le transfert d'air entre les pièces.

Chaque appartement est équipé d'un boîtier double-flux individuel installé, dans la mesure du possible, dans la buanderie, le local technique ou dans l'arrière-cuisine (voir plans), et fixé au mur ou au plafond. Il est commandé par un commutateur intégré au groupe qui permet de sélectionner plusieurs vitesses distinctes.

Les cuisines sont équipées d'une hotte à recyclage à charbon actif qui ne peut être pas reliée au système de ventilation.

Dans le cas de l'usage d'une machine-séchoir, aucune évacuation séchoir n'est prévue. L'installation d'un appareil de type « à condensation » est obligatoire. Il est proscrit de brancher un séchoir avec buse de type « à évaporation » directement sur l'extraction mécanique du local.

#### 7.2.2 Ventilation des sous-sols

Les parkings sont ventilés mécaniquement avec entrée d'air par la rampe de parking et/ou par soupirail situé à l'opposé du parking.

L'air vicié est rejeté en toiture via une gaine de ventilation séparée.

En cas de gel, ces volumes d'air très importants entrant dans le sous-sol, ne permettent cependant pas de garantir le maintien hors gel du sous-sol, particulièrement à proximité des grilles de ventilation.

Les parkings en sous-sols sont équipés d'une installation EFC conforme à la norme en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis d'urbanisme. Cette installation est pilotée par les services d'intervention en cas d'incendie.

#### 7.2.3 Ventilation des locaux techniques et / ou des communs

Les caves sont ventilées de façon statique ou mécanique suivant les cas avec une ventilation basse par transfert d'air au niveau des portes détalonnées et une ventilation haute grâce à une ouverture dans les murs de séparation entre caves.

Les locaux compteurs gaz sont également ventilés de façon statique avec ventilations haute et basse.

Les locaux « poubelles » sont ventilé mécaniquement ou naturellement suivant cas .

Les autres locaux (entretien,...) sont ventilés de manière naturelle.

Les cages d'escaliers du bâtiment 3 sont équipées d'un groupe de surpression d'air. Un système de régulation et gestion séparé gère les groupes de surpression de ces cages d'escaliers

## 8. INSTALLATIONS SANITAIRES ET PROTECTION INCENDIE

### 8.1 RESEAU ET EQUIPEMENTS SANITAIRES DES PARTIES PRIVATIVES

Les sections de canalisations et tuyauteries sont proportionnées au type et au nombre d'appareils raccordés sur une même colonne.

#### 8.1.1 Réseau de distribution d'eau froide

L'alimentation d'eau froide est réalisée depuis le compteur de la régie situé dans les locaux compteurs prévus à cet effet ou sous les dévidoirs aux étages concernés.

Depuis le compteur privatif, l'alimentation des appareils sanitaires en eau froide dans les appartements se fera à partir des collecteurs de distribution via des tuyauteries en matériaux synthétiques.

Le projet ne prévoit pas d'adoucisseur ou alcalineur.

Chaque appareil peut être isolé de l'adduction d'eau par un robinet de coupure du type SCHELL ou similaire, excepté les douches et les baignoires.

Sous chaque évier de cuisine est prévu un robinet double service et un siphon permettant le raccordement du lave-vaisselle.

Dans la buanderie ou suivant typologie de l'appartement, des raccordements en attente sont prévus pour le raccordement d'une machine à laver.

Une récupération d'eau de pluie est prévue uniquement pour alimenter l'espace extérieur arrière (arrosage au moyen d'un robinet de puisage pour l'entretien du jardin commun)

L'entreprise comprend en outre des cassolettes extérieures avec vanne d'isolement et robinet double service pour les jardins privatifs du rez de chaussée alimenté en eau de ville.

### 8.1.2 Réseau de distribution d'eau chaude

Voir poste 7.1.6

## 8.2 APPAREILS SANITAIRES



### Meuble lavabo pour salle de bain :

Table vasque double avec meuble ( largeur 120cm ) sous-table à tiroir, blanc avec miroir et éclairage. Robinet mitigeur avec disque céramique. Accessoires (siphon, vidange à commande mécanique).

### Meubles lavabo pour salle de douche

Table vasque simple avec meuble ( largeur 60, 70 ou 90cm ) sous-table à tiroir, blanc avec miroir et éclairage.

Robinet mitigeur avec disque céramique. Accessoires (siphon, robinet shell, vidange à commande mécanique)

### Lave-mains :

En porcelaine vitrifiée, robinet eau froide. Accessoires (siphon, robinet shell).

### Baignoires :

Baignoire en acrylique blanc 180 x 80 avec mitigeur thermostatique eau chaude/froide à disque céramique, flexible métallique, douchette support mural (tringle + support réglable), regard de visite pour la baignoire

Une paroi vitrée peut être prévue moyennant supplément

### Douche :

Tub acrylique émaillé blanc 90 x 90 ou 90 x 120 ou 90 x 140 suivant la possibilité avec mitigeur thermostatique eau chaude/eau froide à disque céramique, flexible métallique, douchette support mural (tringle + support réglable)

La paroi et/ou la porte vitrée de douche éventuelles peuvent être prévues moyennant supplément.

WC :

Type mural suspendu en porcelaine sanitaire vitrifiée blanche avec réservoir de chasse Geberit ou similaire à deux débits. Lunette blanche.

Plaque de commande synthétique couleur blanc 2 touches

**8.3 EVACUATION DES EAUX USEES**

Evacuation des eaux usées :

Les tuyauteries d'évacuations des appareils ainsi que les colonnes de décharge et de chute sont réalisées en PEHD.

L'évacuation se fait en PVC Benor y inclus tous les accessoires (siphons, regards de nettoyage,).

L'évacuation se fait en chute unique et /ou séparé raccordée à une colonne de ventilation primaire.

Les tuyauteries de décharge ainsi que les tuyauteries de ventilation secondaire portent le label Benor et répondent à la norme NBN T42-107.

NB : Aucune évacuation de séchoir n'est prévue. Tous les séchoirs installés par les occupants devront être du type à condensation

**8.4 RESEAU DE DISTRIBUTION D'EAU DE SECOURS CONTRE L'INCENDIE**

Ces réseaux commencent dans les locaux compteurs d'où ils alimentent l'ensemble des postes fixes de lutte contre l'incendie.

Il répond aux prescriptions contenues dans les normes relatives à la protection incendie et plus particulièrement l'Arrêté Royal du 07/07/94 modifié par les AR des 04/04/96, 18/12/96, 19/12/97, 04/04/03, 13/06/07 et 12/07/2012.

**9. ELECTRICITE****9.1 RESEAU BASSE TENSION****9.1.1 Réseau de terre et de protection**

Ce réseau est conforme au Règlement Général des Installations Electriques.

La prise de terre est constituée par une boucle de terre située en fond de fouille.

A l'intérieur du bâtiment, un réseau de câbles en cuivre isolé assure les liaisons équipotentielles suivantes :

- Liaisons principales entre la borne principale de terre et les canalisations principales de gaz, d'eau et de chauffage ainsi que des coffrets et équipements électriques,
- Liaisons supplémentaires entre des parties métalliques simultanément accessibles dans les salles d'eau.

**9.1.2 Équipement électrique des appartements**

Chaque appartement dispose de son compteur de distribution protégé par un disjoncteur général. Un réseau de distribution primaire relie le compteur au tableau divisionnaire de l'appartement.

L'installation est individuelle et comprend le placement de tous les raccords, fils, interrupteurs et prises de courant.

Il est prévu un tableau divisionnaire pour chaque appartement (coffret apparent) placé dans un endroit accessible et discret (local technique / buanderie / wc ou autre suivant la typologie de l'appartement).

Le tableau divisionnaire comprend :

- Des disjoncteurs automatiques et interrupteurs différentiels.
- Des circuits d'éclairage et de prises de courant séparés l'un de l'autre,
- Un réseau d'électricité protégé par un différentiel général de 300mA.
- Des circuits alimentant les salles de bains, les locaux humides et des appareils non fournis tels que la machine à laver ou le séchoir, sont équipés d'un différentiel de 30mA.

Toutes les prises sont équipées d'une terre.

La distribution vers les points lumineux en attente ou les prises s'effectue en câbles type preflex ou équivalent VOB placés sous tubes PVC ou en câbles XVB, encastrés en chape ou dans les parois.

La distribution des appareils électroménagers, types machine à laver, séchoir, taques de cuisson et four, se fait en câbles XVB, placés ou non sous tubes ou équivalent.

L'arrivée du courant est prévue pour tous les points lumineux des parties privatives.

Les interrupteurs et prises de contact sont de type « standard », de marque «Niko» ou équivalent, de teinte claire et portant le label CEBEC.

Tous les interrupteurs et prises sont encastrés sauf sur les murs en gros-œuvre apparent.

Aucun appareil d'éclairage n'est prévu dans l'appartement.

Suivant les cas, seules les terrasses sont équipées d'appareils d'éclairages définis par l'architecte et non modifiables.

Avant la mise en service, l'installation électrique de chaque appartement est réceptionnée par un organisme agréé.

### 9.1.3 Description de l'installation

Remarques : ci-dessous est reprise une description indicative des équipements électriques. Celle-ci varie en fonction des appartements et des dimensions de certains locaux. Pour rappel, les plans techniques priment sur les descriptions ci-dessous.

Sauf exceptions, qui pourraient être dues à la configuration de chaque appartement, les équipements prévus sont les suivants :

#### Parties privatives

Un tableau individuel par appartement est alimenté par les trémies.

La distribution s'effectue en chape sous tube ou dans les parois suivant le cas.

Dans les locaux non parachevés toute la distribution est apparente.

Tous les tableaux électriques divisionnaires sont équipés de disjoncteurs automatiques. Ces tableaux alimentent :

#### 1. La salle à manger/living

- 1 point lumineux 1 ou 2 directions (suivant type appartement)
- 1 point lumineux 1 ou 2 directions (suivant type appartement)
- 3 prises de courant simple
- 2 prises de courant doubles
- Télévision + téléphone : ( voir 9.3 )
- 1 applique et 1 prise de courant en terrasse ou jardin
- Vidéophone avec ouvre-porte permettant de communiquer avec le hall d'entrée commun (suivant

type appartement)

2. Le hall

- 1 ou 2 points lumineux 2 ou 3 directions
- 1 prise de courant (suivant type appartement)
- sonnerie actionnée depuis l'entrée de l'appartement

3. Le WC

- 1 point lumineux 1 direction
- Le tableau de distribution électrique
- Deux prises de courant simple pour les éventuels amplificateurs qui seront placés par les distributeurs téléphone, télédistribution
- Option : Des placards intégrant les tableaux électriques et/ou autres équipements techniques peuvent être placés en option

4. La cuisine

- 1 point lumineux desservi par 1 interrupteur
- 6 prises de courant
- 1 prise de courant pour frigo/surgélateur
- 1 arrivée de courant pour taque de cuisson/four
- 1 prise de courant pour lave-vaisselle
- 1 arrivée de courant pour hotte

5. La buanderie

- 2 prises de courant (alimentations séparées : machine à laver et séchoir)
- 1 point lumineux desservi par un interrupteur

6. La chaufferie (dans la buanderie)

- 1 prise de courant
- Une alimentation électrique destinée à l'appareillage de ventilation double flux

7. La salle de bains

- 1 point lumineux desservi par 1 interrupteur bipolaire (plafond)
- 1 point lumineux en applique au dessus du lavabo.
- 1 double prise de courant murale

8. La salle de douche (pour les appartements 2 ou 3 chambres suivant cas)

- 1 point lumineux desservi par 1 interrupteur bipolaire (plafond)
- 1 point lumineux en applique au dessus du lavabo.
- 1 prise de courant murale

9. La chambre principale

- 1 point lumineux 2 directions
- 2 prises de courant doubles - 1 prise de courant simple
- Télévision + téléphone : voir 9.3

10. Les chambres

- 1 point lumineux 1 direction
- 2 prises de courant simples - 1 prise de courant double
- Télévision + téléphone : voir 9.3

11. Terrasses privatives (suivant cas)

- 1 point lumineux (appareil compris)
- 1 prise de courant extérieure

**12. Les caves**

- 1 point lumineux desservi par un interrupteur sur compteur privatif
- 1 prise en attente

**Parties communes (alimentation à partir du ou des tableaux "Communs")****Eclairage**

- Eclairage de secours.
- Eclairage des halls entrée commun et dégagement au rez-de-chaussée.
- Eclairage des cages d'escaliers.
- Eclairage des halls communs aux étages.
- Parkings, couloirs sous-sol, locaux techniques : appareil fluoescnt du type semi-hermétique.
- Eclairage local d'entretien + prise de courant
- Eclairage des locaux compteurs + prise de courant
- Eclairage du local poubelles + prise de courant
- Appareils d'éclairage extérieurs, en nombre adapté à la disposition des lieux, placés sur horloge.

**9.2 PARLOPHONIE****Vidéophonie**

- 1 bouton-poussoir avec vidéo-parlophonie dans le sas d'entrée du rez de chaussée
- Pour les appartements des cages C, D et E, un deuxième tableau de bouton poussoir avec vidéo-parlophonie est prévu à l'extérieur du site à côté de la grille d'entrée.
- 1 sonnerie dans chaque appareil de réception intérieur, situé dans le hall d'entrée privatif ou dans salon suivant type appartement, équipé d'un écran couleur ;
- l'alimentation et le câblage ;
- 1 bouton-poussoir par appartement dans le hall commun des étages avec 2ème sonnerie simple (sans vidéo) dans le poste intérieur.

**9.3 RESEAUX DE TELEPHONIE ET DE TELEDISTRIBUTION****Réseaux téléphonie (optique ou filaire à définir suivant régie) et télédistribution****Pour la téléphonie :**

- Le tubage, le placement et le raccordement de câbles UTP cat 6 à partir du répartiteur téléphonique jusqu'à la buanderie ou près du Tableau divisionnaire suivant typologie de l'appartement
- Le raccordement en étoile depuis cet endroit jusqu'aux prises téléphonique.
- la fourniture et la pose de prises RJ 45 encastrées de même aspect que les prises et interrupteurs.

**Pour la télédistribution :**

- L'installation commence au boîtier répartiteur installé par la société de télédistribution dans le "compteurs"
- Le tubage avec filerie à partir du boîtier répartiteur jusqu'à proximité du TD

Le raccordement proprement dit (abonnement) au réseau de téléphone et télédistribution sont à charge des Acquéreurs.

## **10. ASCENSEURS**

Les ascenseurs répondent aux prescriptions suivantes :

- charges minimum 630 kg
- accès par un seul côté, le même à tous les niveaux
- finition intérieure :
  - o paroi habillée de panneaux stratifiés
  - o plafond habillé d'un panneau stratifié RAL 9006, avec éclairage intégré
  - o revêtement de sol en caoutchouc
  - o plinthes en aluminium
  - o main courante placé sur la paroi latérale ou arrière
  - o miroir placé sur la paroi latérale ou arrière
- porte palières coulissantes en acier peint
- porte de cabine télescopique à ouverture latérale
- Ascenseurs accessible aux personnes à mobilité réduite

MINISTÈRE  
DE LA RÉGION DE  
BRUXELLES-CAPITALE



Administration  
de l'Aménagement du  
Territoire et du Logement

**DIRECTION URBANISME**

1035 BRUXELLES,  
Gare du Nord  
Rue du Progrès 80 - boîte 1  
Tél : 02/204.21.11  
Fax : 02/204.15.23  
E-Mail : aatl.urbanisme@mrbc.irisnet.be

**RECOMMANDE**

S.A. ENTREPRISES JAZY  
Monsieur JAZY Ilhan  
Boulevard Lambermont 310  
1030 BRUXELLES

06 - 07 - 2017

Votre lettre du  
-/-

Vos références  
-/-

Nos références  
06/PFD/584246

Annexe(s)  
1 dossier  
Avis Siamu  
Avis ANLH

Votre correspondant : François TIMMERMANS, Premier Attaché - tél. : 02/204.23.16 E-mail : ftimmermans@sprb.brussels

**PERMIS D'URBANISME**

LE FONCTIONNAIRE DELEGUE,

vu la demande de permis d'urbanisme :

- Commune : Evere
- Demandeur : S.A. ENTREPRISES JAZY  
Monsieur JAZY Ilhan
- Situation de la demande : Rue Plaine d'Aviation  
Rue Edouard Dekoster
- Objet de la demande : Projet initial : Construire un ensemble de 3 immeubles de logements (110 appartements) comprenant une crèche, sur un sous-sol commun comprenant 90 parkings privatifs, des locaux pour 110 vélos, caves et locaux de raccordements régies - poubelles et de services et au 2<sup>ème</sup> sous-sol, un parking public de 97 emplacements.  
Projet modifié : Construire un ensemble de 3 immeubles de logements (103 appartements) comprenant une crèche, sur un sous-sol commun comprenant 91 parkings privatifs, des locaux pour 141 vélos + les emplacements vélos extérieurs pour la crèche, caves et locaux de raccordements régies -poubelles et de services, et au 2<sup>ème</sup> sous-sol, un parking public de 97 emplacements.

attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 18/05/2016;

vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme modifiée ;

vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles Capitale du 6 juillet 1992 désignant les fonctionnaires délégués modifié ;

vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 juillet 1992 relatif à l'instruction par le fonctionnaire délégué des demandes de permis d'urbanisme et de certificat d'urbanisme sollicités par une personne de droit public ou relatives à des travaux d'utilité publique modifié par l'arrêté du Gouvernement du 23 novembre 1993;

vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 10 juillet 1997;

(1) Biffer la (les) mention(s) inutile(s) ou compléter  
(2) Concerne les bâtiments

b.

vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation ;  
 vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) ;  
 vu l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins de Evere émis en séance du 08/11/2016 et reçu le 17/11/2016;  
 attendu qu'il existe, pour le territoire où se situe le bien :

~~<sup>(4)</sup> un plan particulier d'affectation du sol approuvé le et dénommé~~

~~<sup>(4)</sup> dont la modification a été décidée par arrêté du~~

~~<sup>(4)</sup> un permis de lotir n° du~~

~~<sup>(4)</sup> dont la modification l'annulation <sup>(4)</sup> a été décidée par arrêté du~~

~~<sup>(4)</sup> attendu que la demande déroge au susdit plan particulier permis de lotir <sup>(4)</sup>; que par sa délibération du , le Collège a émis son avis sur la demande de dérogation <sup>(4)</sup>;~~

<sup>(1)</sup> attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/05/2016 au 13/06/2016 et que 19 lettres de réclamations et d'observations ainsi que trois pétitions de 6, 21 et 44 signatures ont été introduites;

<sup>(1)</sup> vu l'avis de la commission de concertation du 20/10/2016 ;

<sup>(1)</sup> vu les règlements régionaux d'urbanisme ;

<sup>(1)</sup> vu les règlements communaux d'urbanisme,

#### ARRETE :

**Article 1er** Le permis est délivré à S.A. ENTREPRISES JAZY, Monsieur JAZY Ilhan

pour les motifs suivants <sup>(2)</sup> :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande, initiale, vise à construire trois immeubles constitués de:

- un immeuble de type R+3+Penthouse comprenant un total de 49 logements ainsi qu'une crèche au rez-de-chaussée (bâtiment 1);
- un immeuble de type R+3+T comprenant 19 logements (bâtiment 2) ;
- un immeuble de type R+10 comportant 43 logements (bâtiment 3) ;

Considérant que la demande vise également à construire un sous-sol commun aux trois immeubles ainsi qu'un sous-sol public comprenant :

- un parking privé de 90 emplacements réservé aux logements ;
- un parking public de 97 emplacements ;
- trois locaux vélos pour un total de 110 emplacements ;
- divers locaux techniques ;

Considérant que la demande est accompagnée d'un rapport d'incidences qui a été déclaré complet le 18/05/2016 ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique pour les motifs suivants :

- application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
  - prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
  - prescription particulière 2.5.2° : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone d'habitation;
- application de l'article 142 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), points n°:
  - 24) création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m2 sont accessibles aux utilisations de ces équipements ;
  - 26) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques ;

<sup>(1)</sup> Biffer la (les) mention(s) inutile(s) ou compléter

<sup>(2)</sup> Concerne les bâtiments

- application de l'article 153, §2 du COBAT, dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme:
  - article 3 : implantation d'une construction en mitoyenneté ;
  - article 4 : profondeur d'une construction en mitoyenneté ;
  - article 5 : hauteur de la façade avant d'une construction en mitoyenneté ;
  - article 6 : la toiture d'une construction en mitoyenneté ;
  - article 7 : l'implantation d'une construction isolée ;
  - article 8 : la hauteur d'une construction isolée ;
  - article 10 : éléments en saillie sur la façade à rue ;
- application de l'article 147 du COBAT : rapport d'incidences ;
- application de l'article 124 du COBAT : projet mixte ;
- application de l'article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement : permis d'environnement de classe 1B ;

Considérant que le projet déroge également à l'article 13 du Titre I du RRU en ce qui concerne le maintien d'une surface perméable (le projet ne prévoit pas 50 % de la zone de cours et jardins en pleine terre) et à l'article 6 du Titre VIII du RRU relatif au nombre d'emplacements de parage à prévoir pour le logement ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 30/05/2016 au 13/06/2016 et que 19 lettres de réclamations et d'observations ainsi que trois pétitions de 6, 21 et 44 signatures ont été introduites;

Considérant que les réclamations portent principalement sur les aspects suivants :

- La hauteur de la tour qui est plus haute que les 2 immeubles voisins; l'absence ou la réduction de l'ensoleillement, les turbulences générées par la tour (immeuble barre) ;
- L'impact sur la plaine de jeu (ensoleillement, asphyxie) ;
- La modification de la physionomie du quartier : ajouter un immeuble donnera au quartier une image de HLM ; la tour défigure le quartier ;
- L'augmentation du trafic déjà important actuellement; l'impact sur la circulation en particulier devant l'école néerlandophone ; l'augmentation du danger concernant la sécurité routière ; la localisation des accès de parking pour les immeubles ;
- Le peu de places de parking à l'heure actuelle ; or le projet supprime des places de parking situées sur le terrain concerné par le projet ;
- La suppression de l'espace vert ;
- Le risque d'inondation accru;
- Les nuisances du chantier ;

Considérant que la commission de concertation, en ses séances des 23/06/2016 et 15/09/2016 a reporté son avis ;

Considérant que la commission de concertation du 20/10/2016 a émis, hors délai, un avis unanime, favorable sous conditions, libellé comme suit :

« Repérage :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par le Gouvernement en date du 3 mai 2001 ;

Situation de fait :

Considérant que la situation cadastrale fait état d'un terrain à bâtir d'une superficie total de 5.840 m<sup>2</sup>, situé entre l'avenue du Renouveau et la rue Plaine d'Aviation et sur lequel s'implante :

- une maison unifamiliale construite entre 1900 et 1918, Plaine d'Aviation n°9 ;
- une maison bifamiliale construite entre 1900 et 1918, Plaine d'Aviation n°13 ;
- une maison bifamiliale construite entre 1919 et 1930, Plaine d'Aviation n°25.

<sup>(1)</sup> Biffer la (les) mention(s) inutile(s) ou compléter  
<sup>(2)</sup> Concerne les bâtiments

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à construire trois immeubles définis comme suit :

- un immeuble de type R+3+Penthouse comprenant un total de 49 logements ainsi qu'une crèche au rez-de-chaussée ;
- un immeuble de type R+3+T comprenant 19 logements ;
- un immeuble de type R+10 comportant 43 logements ;

Considérant que la demande vise également à construire un sous-sol commun au trois immeubles ainsi qu'un sous-sol public comprenant :

- un parking privé de 91 emplacements réservés aux logements ;
- un parking public de 97 emplacements ;
- trois locaux vélos pour un total de 111 emplacements ;

L'enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/05/2016 au 13/06/2016 et que 19 lettres de réclamations et d'observations ainsi que trois pétitions de 6, 21 et 44 signatures ont été introduites ;

Motivation :

Considérant que la demande s'implante sur un site qui est en état d'abandon et dont les immeubles alentour présentent des implantations et des gabarits très diversifiés ;

Considérant que le projet structure le site et que l'implantation des bâtiments permet de créer et de préserver autant que possible, des perspectives visuelles suffisamment dégagées tant pour les nouveaux logements que pour les riverains ;

Considérant que le projet comporte du côté de la rue de la Plaine d'Aviation, au sud de la parcelle, des immeubles de gabarits similaires à ceux du quartier traditionnel environnant et du côté Nord, un immeuble élevé (R+10) d'une typologie similaire à celle des immeubles hauts, situés avenue du Renouveau (R+5 à R+7) et en vis-à-vis d'un immeuble de R+14 ;

Considérant qu'outre la création de 107 logements et leurs parkings, le projet apporte des équipements à la collectivité dont une crèche et un parking public de 97 places à destination du quartier ;

Considérant que la proximité de l'immeuble élevé par rapport à l'école rue Dekoster n'est pas inappropriée du fait que l'école « tourne le dos » à cet immeuble ;

Considérant que le rapport d'incidences démontre que les nuisances négatives sont limitées ;

Considérant néanmoins que le projet devrait être revu sur certains points, en particulier :

- L'immeuble R+10 doit être abaissé pour s'inscrire dans le plan général des autres immeubles hauts environnants ;
- L'architecture du rez de chaussée le long de la rue de l'Aviation doit encore être étudiée ;
- La circulation des véhicules entre la rue Dekoster et le parking doit se faire au plus court, sans contourner la plaine de jeux ;

Considérant la situation des parcelles concernées à hauteur du centre médiéval d'Evere remontant au 12<sup>e</sup> siècle et à proximité immédiate de l'habitation Den Koeckhoeck datant du 17<sup>e</sup> siècle (Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles, vol.18 – Evere, site 17 ; [www.mybrugis.irisnet.be](http://www.mybrugis.irisnet.be) < Bruxelles Développement Urbain < Monuments et Sites < Patrimoine archéologique < Atlas archéologique), il convient de permettre à la cellule Archéologique de la Direction des Monuments et Sites d'organiser un accompagnement de la démolition des maisons situées rue Plaine d'Aviation n° 9, 13 et 25 ainsi qu'une fouille préalable aux travaux de terrassements nécessaires pour le projet (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.204.24.35, archeologie @sprb.brussels).

Conditions :

- Retirer deux étages de l'immeuble R+10 (et par conséquent supprimer 8 logements) ;
- Surélever le rez-de-chaussée des immeubles situés à front de la rue de la Plaine d'Aviation d'environ 40cm et retravailler les entrées afin de leur donner plus d'importance ;
- Ajouter un ascenseur reliant le parking public à la rue de la Plaine d'Aviation et l'accoler à l'escalier de secours ;
- Préciser la couleur des briques de parement ;

(1) Biffer la (les) mention(s) inutile(s) ou compléter

(2) Concerne les bâtiments

- Organiser la circulation des véhicules entre la rue Dekoster et l'entrée/sortie des parkings, de manière à ce que les véhicules ne doivent pas tourner autour de la plaine de jeux ;
- Permettre à la cellule Archéologie de la Direction des Monuments et Sites d'organiser une fouille archéologique préalable aux travaux de terrassement nécessaires pour le projet (planning et modalités à fixer dès réception du permis. Contact 02.204.24.35, archéologie@sprb.brussels).»

Considérant que la parcelle n'est pas inventoriée à l'inventaire des sols pollués de Bruxelles-Environnement ;

Considérant que la division espaces verts de l'IBGE, invitée à remettre son avis par courrier du 18 mai 2016, n'a pas émis d'avis ; que cet avis est donc réputé favorable ;

Vu l'avis du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 02/12/2015, ci-annexé ;

Vu l'avis de l'asbi A.N.L.H du 24/06/2016 (ci-annexé) concernant l'accessibilité aux PMR ;

Vu l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins de Evere émis en séance du 08/11/2016 et reçu le 17/11/2016 ;

Considérant que cet avis est favorable à des conditions identiques à celles émises par la commission de concertation ;

#### En ce qui concerne la situation existante :

Considérant que les terrains concernés par le projet sont localisés sur le territoire communal d'Evere, dans sa partie nord, au sein du quartier dit « Paix », en grande partie occupé par du logement ;

Considérant que le site visé par l'objet de la demande de permis s'inscrit plus précisément au sein de l'îlot délimité par la rue Plaine d'Aviation, l'avenue du Renouveau, la rue Edouard Dekoster et la rue Fonson ;

Considérant que ce site, d'une superficie de près de 60 ares, constitue pour l'essentiel un vaste espace en friche ; qu'une partie de celui-ci est utilisée comme zone de stationnement sauvage ; qu'une soixantaine de véhicules s'y garent régulièrement ; qu'une dizaine de ces emplacements sont réservés aux agents de la Commune durant la semaine, en journée ;

Considérant qu'une partie de ce site est également utilisée comme potager par certains riverains du quartier ; que selon le demandeur, ceux-ci ne disposent toutefois pas d'autorisation ;

Considérant que quelques bâtiments sont présents le long de la rue Plaine d'Aviation, ainsi qu'en intérieur d'îlot ; que l'ensemble de ceux-ci sont à l'abandon ; qu'il en a va de même des jardins et cours attenants ;

Considérant que ces bâtiments étaient essentiellement destinés à l'habitation (maison unifamiliale) hormis les immeubles situés au n°1 et le volume annexe à l'immeuble sis au n°9 de la rue Plaine d'Aviation qui étaient liés à l'ancienne activité de réparation d'automobiles ;

#### En ce qui concerne le programme :

Considérant que la demande modifiée suite à l'application de l'art. 191 du CoBAT ( voir infra) vise à créer 103 logements d'une superficie totale de 11.456 m<sup>2</sup> répartis comme suit :

- 2 appartements 1 chambre,
- 79 appartements 2 chambres,
- 22 appartements 3 chambres ;

Considérant qu'un espace de 259 m<sup>2</sup> destiné à l'accueil d'une crèche est prévu au rez-de-chaussée de l'immeuble n°1 ;

Considérant que le projet renforcera l'offre en logements de qualité en proposant la construction de 103 logements, et répondra à l'un des objectifs du Plan Régional de Développement également repris dans le projet de Plan Régional de Développement Durable à savoir : développer l'offre en logements de qualité sur le territoire de la Région en vue d'accueillir la population nouvelle liée à l'essor démographique ;

Considérant que le projet mettra à disposition du public des appartements (type de logements qui permet notamment des gains d'énergie et d'espace), essentiellement de deux chambres, répondant ainsi en partie aux besoins identifiés en Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que des appartements trois chambres permettront à de plus grandes familles, et notamment à des couples avec plusieurs enfants de venir s'installer ;

Considérant que la demande modifiée prévoit la création de 91 emplacements de parking destinés aux futurs résidents sont répartis sur un niveau de sous-sol (-1) commun à l'ensemble des immeubles ; que ce parking sera accessible

<sup>(1)</sup> Biffer la (les) mention(s) inutile(s) ou compléter

<sup>(2)</sup> Concerne les bâtiments

depuis la rue Plaine d'Aviation via une rampe d'accès intégrée à l'un des immeubles et que 7 de ces emplacements seront conformes aux exigences d'accessibilité par les PMR ;

Considérant que chaque immeuble disposera de son propre local vélo d'une capacité de stationnement suffisante pour pouvoir accueillir au minimum un emplacement vélo par logement (141 emplacements au total) ;

Considérant que ces locaux seront situés au premier niveau de sous-sol (immeubles n°1 et 2) et second niveau de sous-sol (immeuble n°3) ; que les locaux situés au premier niveau de sous-sol seront accessibles via la rampe d'accès parking sise rue Plaine d'Aviation ; que la rampe sera munie d'une bande réservée aux cyclistes dans le sens de la montée ;

Considérant que le local situé au second niveau de sous-sol sera directement accessible depuis la rue Edouard Dekoster via l'entrée de l'immeuble ;

Considérant que chaque immeuble disposera d'un ou de deux locaux poussettes ; qu'un minimum de deux emplacements vélos couverts, accessoires à la crèche, est également prévu et que ceux-ci se situeront à l'extérieur (rez-de-chaussée) à côté de l'entrée de la crèche ;

Considérant qu'une voirie privée est créée afin de permettre l'accès aux trois résidences prévues en intérieur d'îlot ; que celle-ci est réservée aux piétons et, exceptionnellement, aux véhicules des services d'intervention du SIAMU et aux camions de déménagement ;

Considérant qu'une barrière destinée à assurer la sécurité du site est implantée aux raccordements avec la voie publique ;

Considérant que chaque immeuble disposera de son propre local à poubelles ; qu'un local pour l'entreposage des poubelles le jour de l'enlèvement est prévu au rez-de-chaussée de l'immeuble n°2, afin de faciliter l'enlèvement ;

Considérant que chaque logement disposera d'une cave située au premier niveau de sous-sol ;

Considérant que les logements situés au rez-de-chaussée disposeront tous d'un jardin et d'une terrasse ;

Considérant que ceux-ci seront délimités entre eux, et par rapport aux terrains voisins, par des haies arbustives ;

Considérant que les logements situés aux étages disposeront tous d'une terrasse ;

Considérant que le projet prévoit également la création d'un vaste jardin, uniquement accessible aux futurs résidents du site ; que cet aménagement prévoit un potager commun ;

Considérant par conséquent que les logements disposeront de qualités de confort et d'habitabilité tout-à-fait satisfaisantes ;

Considérant que le projet prévoit une crèche d'une capacité d'accueil d'environ une vingtaine d'enfants ;

Considérant de ce fait, que le projet offrira la possibilité aux futurs résidents du site, et aux résidents actuels du quartier de disposer d'une infrastructure d'accueil d'enfants en bas âge à proximité de chez eux, ce qui présente de multiples avantages dont celui de limiter les déplacements en voiture ;

#### En ce qui concerne la circulation et les parkings:

Considérant qu'une proposition d'aménagement de la voirie entre la rue Dekoster et l'entrée du parking public est reprise au plan de situation ; qu'elle a pour but d'empêcher l'utilisation de la voirie située au pourtour de la plaine de jeux, entre celle-ci et le pied des immeubles existants de logements, par les utilisateurs du parking public ; que cet aménagement de la voirie communale devra faire l'objet d'une demande de permis séparée ;

Considérant que la création du parking public, d'une capacité de 97 places, est reprise dans le cahier spécial des charges établi par la Commune dans le cadre de la vente publique du terrain ; que cette offre vise à combler en partie la perte de la soixantaine d'emplacements sauvages dont disposent actuellement les riverains sur le site en projet et les agents communaux ;

Considérant que l'augmentation de l'offre permettra dans une certaine mesure de réduire la pression en stationnement en voirie ;

Considérant qu'aucune place de parking n'étant prévue pour la crèche, le projet propose l'aménagement d'une « zone de dépose minute » en voirie afin de permettre aux parents de déposer leurs enfants ; que les parents disposent également de la possibilité de stationner momentanément sur les emplacements présents à proximité du site (en voirie), ainsi que potentiellement dans le futur parking public ;

#### En ce qui concerne les espaces verts :

<sup>(1)</sup> Biffer la (les) mention(s) inutile(s) ou compléter

<sup>(2)</sup> Concerne les bâtiments

Considérant que la mise en œuvre du projet entrainera la suppression de l'ensemble de la végétation présente sur le site qui ne présente pas de valeur écologique particulière ; que les arbres présents seront abattus ;

Considérant que de nombreuses plantations sont prévues dans le cadre du projet et que le site sera largement verdurisé ;

Considérant que les plants d'arbres à papillon (*Buddleja davidii*) seront également supprimés, élément favorable dans la lutte contre les espèces invasives, dont les arbres à papillon font partie ;

Considérant que des mesures de précaution devront toutefois être prises lors de l'enlèvement de ces plants d'arbres ;

Considérant que le projet entrainera la suppression de l'espace utilisé comme potager (sans autorisation) ;

Considérant qu'a contrario, le projet prévoit l'aménagement d'une nouvelle zone de potagers, destinée aux futurs résidents du site en projet ;

Considérant que, conformément au RRU, les toitures plates non accessibles de plus de 100 m<sup>2</sup> seront aménagées en toitures verdurisées ; que cela représente près de 1.980 m<sup>2</sup> de toiture verte ;

Considérant qu'en tenant compte de la présence de toitures vertes et de la zone de potager commun, les superficies verdurisées recouvriront plus de 80 % de la surface totale du site ; que d'un point de vue qualitatif, la végétation sera davantage domestique que sauvage ;

Considérant que le projet permettra une diversification des milieux naturels (pelouse, haies arbustives, toitures vertes) ;

#### En ce qui concerne le paysage urbain et le gabarit des immeubles n°1 et 2 :

Considérant que d'un point de vue paysager, les immeubles projetés le long de la rue Plaine d'Aviation (bâtiments n°1 et n°2) viennent structurer le front bâti de cette rue et remplacent ainsi une vue de piètre qualité sur un parking et des habitations en mauvais état ;

Considérant qu'en effet, d'une part le projet vient structurer le site par l'implantation de deux bâtiments prolongeant le front bâti de la rue Plaine d'Aviation et d'autre part, il scinde l'îlot en deux, avec l'implantation du bâtiment n°2 parallèle au tronçon intérieur de la rue Edouard Dekoster ;

Considérant que cette scission confère une meilleure structuration d'ensemble à la partie sud de l'îlot, tout en créant une articulation avec sa partie nord ;

Considérant que la nouvelle vue créée depuis la rue Plaine d'Aviation offre une ouverture entre les deux bâtiments projetés vers un intérieur d'îlot verdurisé ;

Considérant qu'un jeu de volumétrie permet de les différencier, avec pour l'espace destiné à la crèche, un volume d'un seul niveau qui ressort en intérieur d'îlot, et qui se distingue du volume résidentiel composé de 5 niveaux (R+3+penthouse), rue Plaine d'Aviation ;

Considérant que le gabarit des nouveaux volumes est cohérent par rapport à celui des autres constructions présentes dans l'îlot et desquels ils sont les plus proches ;

Considérant que d'un point de vue urbanistique, il peut être mis en avant que le projet améliore les caractéristiques de l'îlot ;

Considérant que d'un point de vue architectural, les retraits et avancements présents en façades ainsi que les trois principaux matériaux prévus (briques grises, crépi blanc et pierre bleue), permettent d'une part, d'atténuer la longueur de la façade afin de s'intégrer aux longueurs de façade des bâtiments voisins et d'autre part, confèrent au projet une identité architecturale particulière ;

#### En ce qui concerne le gabarit de l'immeuble n°3 et son impact sur la plaine de jeu :

Considérant qu'il ressort du rapport d'incidences que c'est l'immeuble n°3 qui aura le plus d'impacts négatifs ;

Que, cependant, les turbulences de vent seront limitées au pied de l'immeuble n°3 grâce à la proximité du bâtiment scolaire voisin et à la plantation de végétations arbustives aux abords de l'immeuble ;

Que le projet implique des pertes d'ensoleillement ; que cependant, ces pertes d'ensoleillement sont limitées dans le temps et impactent peu les espaces publics ou à des moments où ils sont peu fréquentés ;

Considérant que ces nuisances ne sont pas significativement négatives et qu'elles ne dépassent donc pas les contraintes minimales que tout habitant d'un environnement urbain doit légitimement subir du fait de ses voisins ;

#### En ce qui concerne la gestion des eaux et le risque d'inondation accru redouté par certains réclamants :

<sup>(1)</sup> Biffer la (les) mention(s) inutile(s) ou compléter

<sup>(2)</sup> Concerne les bâtiments

Considérant que le raccordement des eaux usées se fera sur l'égout public à prolonger dans la rue Dekoster au pied de l'immeuble 3, ainsi que sur l'égout public existant rue Plaine d'Aviation ;

Considérant que le projet prévoit la création d'un dispositif de tamponnement et de récupération des eaux pluviales d'une capacité totale de 105 m<sup>3</sup> ; que ce dispositif comprend une citerne destinée à la réutilisation des eaux pluviales d'une capacité de 15 m<sup>3</sup> qui collectera les eaux pluviales des toitures, ainsi que trois citernes destinées au tamponnement des eaux pluviales (bassin d'orage) d'une capacité respective de 75 m<sup>3</sup>, 7,5 m<sup>3</sup> et 7,5 m<sup>3</sup> qui collectera l'eau provenant des abords (voiries, espaces verts, etc.) ;

Considérant que ces volumes ont été déterminés sur base du calculateur mis à disposition par Bruxelles-Environnement et qu'ils ont été surdimensionnés par rapport aux normes ainsi établies, comme le relève le rapport d'incidences joint à la demande ;

Considérant qui plus est que la réalisation des toitures vertes va également induire une temporisation de l'écoulement des eaux pluviales, ce type de toiture ayant en effet l'avantage de retenir momentanément l'eau de pluie ;

Considérant que l'utilisation d'eau pluviale est prévue pour le nettoyage des parties communes en sous-sol et pour l'arrosage des jardins ;

#### En ce qui concerne les nuisances du chantier :

Considérant que celles-ci sont à durée limitée et inhérentes à la réalisation du projet ;

Considérant que le délai est encadré puisque le cahier des charges établi par la Commune dans le cadre de la vente publique du terrain mentionne que le début des travaux prendra cours dans les 6 mois à dater du jour de délivrance des permis et que les ¾ du projet devront ensuite être mis en œuvre dans les 36 mois après le début des travaux ;

#### En ce qui concerne les dérogations :

Considérant que la demande déroge à l'article 3 du titre I du RRU - implantation d'une construction en mitoyenneté - en ce que, une partie du bâtiment n°1 n'est pas implantée à l'alignement et en ce que le projet prévoit ponctuellement de légers retraits à l'alignement de la rue de la Plaine d'Aviation ;

Considérant que le retrait à l'alignement est le corollaire de la création d'une ouverture vers l'intérieur d'ilot ;

Considérant que cette ouverture est judicieuse car elle permet de créer un espace dégagé pour marquer l'entrée du site et de structurer l'ensemble sous forme d'un clos résidentiel ;

Considérant que les retraits ponctuels aux droits des entrées sont justifiés par une meilleure accessibilité aux immeubles ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du titre I du RRU - profondeur d'une construction en mitoyenneté- en ce que la profondeur du bâtiment n°1 et dans une moindre mesure, du bâtiment n°2, dépasse de plus de 3 mètres le profil voisin de la construction la plus profonde ;

Considérant que cette dérogation est justifiée étant donné la forme du terrain, triangulaire, s'avancant en profondeur en intérieur d'ilot et par la conception du projet sous forme de clos résidentiel ;

Considérant que la grande dimension du terrain permet cette configuration ;

Considérant que le bâtiment n°1, malgré qu'il soit implanté en intérieur d'ilot, est parallèle à la rue Dekoster et présente un dégagement suffisant par rapport au fond des parcelles de la rue Dekoster (de l'ordre de 15m) et par rapport aux immeubles de la rue Dekoster (de l'ordre de 40m) ;

Considérant que le dépassement en profondeur du bâtiment n°2 est acceptable étant donné que le bâtiment est suffisamment éloigné de la parcelle voisine, n°27 de la rue de la Plaine d'Aviation et qu'il participe à la structuration du site ;

Considérant que la demande déroge aux articles 5 et 6 du titre I du RRU - hauteur de la façade avant d'une construction en mitoyenneté et toiture d'une construction en mitoyenneté - en ce que la hauteur dépasse celle des immeubles mitoyens de la rue de la Plaine d'Aviation ;

Considérant que la hauteur maximale des bâtiments n°1 et n°2 est de 15,60m alors que l'immeuble mitoyen de droite présente une hauteur de 8,84m et celui de gauche de 9,95m ;

Considérant que les dérogations sont acceptables étant donné que du côté droit, le projet prévoit un raccord par un premier volume intermédiaire de R+2 dans la continuité de l'immeuble voisin et que du côté gauche, le projet est écarté partiellement de 17 mètres de la construction voisine ; que cet écart permet la création d'un jardin pour la crèche et amoindri l'impact de la dérogation, en favorisant son intégration harmonieuse dans le bâti environnant ;

<sup>(1)</sup> Biffer la (les) mention(s) inutile(s) ou compléter

<sup>(2)</sup> Concerne les bâtiments

Considérant que le gabarit de R+4 pour l'immeuble n°1 et de R+ 3 + étage en retrait pour l'immeuble n°2 n'est pas exagéré pour la rue de l'Aviation ; que le projet prévoit deux larges ouvertures dans le front bâti : une constitué par le jardin de la crèche et l'autre vers l'intérieur d'îlot qui compensent la hauteur;

Considérant que l'article 7 du titre I du RRU impose que l'implantation d'une construction isolée soit à une distance appropriée des limites du terrain ;

Considérant que l'immeuble n°3 est implanté très proche des limites mitoyennes ; que cependant, par rapport à l'avenue du Renouveau, l'implantation du projet s'articule correctement par rapport aux immeubles élevés qui caractérisent la rive ouest de cette avenue, et par rapport à l'école de la rue Dekoster car celle-ci présente un volume construit et un mur mitoyen aveugle tournant le dos à l'immeuble n°3 ;

Considérant que l'immeuble n°3 est implanté de manière orthogonale par rapport aux immeubles élevés et qu'il « encadre » le square ;

Considérant la configuration particulière de la parcelle qui présente un rétrécissement du côté du square de la rue Dekoster contraignant ainsi les possibilités d'implantation d'un immeuble ;

Considérant dès lors que, bien que l'immeuble n°3 soit très proche des limites mitoyennes, son implantation n'est pas inappropriée ; qu'il n'y a donc pas de dérogation à l'article 7 précité ;

Considérant que la demande déroge à l'article 8 du titre I du RRU - hauteur d'une construction isolée – en ce que sa hauteur dépasse la moyenne des hauteurs des immeubles situés autour du bien considéré : 38,5m à partir du niveau du square pour le projet initial et 32,4m pour le projet modifié en application de l'art.191 (ou 27,3m à partir du niveau du jardin intérieur pour le projet modifié);

Considérant que la hauteur de l'immeuble en vis-à-vis présente une hauteur de 41m (R+14) ; celle de l'immeuble av du Renouveau n°25, 25,6m (R+7) ; celle de l'immeuble av du Renouveau n°21, 17,2m (R+5) et celle de l'école Av Dekoster, 8m (R+2) ; que par conséquent, la hauteur moyenne de ces immeubles est de 23m ;

Considérant que l'immeuble n°3 offre une typologie similaire à celle des deux autres immeubles entourant le square ; que ceci permet un encadrement et une structuration de l'espace public ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande déroge à l'article 10 du titre I du RRU: éléments en saillie sur la façade à rue en ce que la saillie dépasse les 2/3 de la largeur de la façade à rue et atteint une profondeur supérieure à 1m ( $\pm 1,20m$ ) ; que ceci résulte du choix architectural de marquer un encadrement pour apporter une harmonie d'ensemble à la façade ; que ce choix est acceptable car il contribue au bon aménagement des lieux en permettant la réalisation d'une façade à l'esthétique marquée ;

Considérant que le projet déroge également à l'article 13 du Titre I du RRU en ce qu'il ne prévoit pas 50 % de la zone de cours et jardins en pleine terre ;

Considérant que le taux d'imperméabilisation est de 79% pour un taux d'emprise de 36% ce qui signifie un pourcentage légèrement inférieur à 50% de pleine terre dans la zone de cours et jardins ;

Considérant que la présence d'un parking public justifie cette légère dérogation ;

Qu'en tout état de cause, le surdimensionnement des mécanismes de récolte des eaux pluviales et des toitures vertes prévus par le projet permettent d'éviter tout risque d'inondation comme l'indique le rapport d'incidences en son point 2.10.2.2. ;

Considérant que la partie de la zone de cours et jardins qui n'est pas en pleine terre est recouverte d'une épaisseur de terre de 60cm conformément au RRU ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre VIII du RRU relatif au nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement ; qu'en effet, la demande prévoit 91 emplacements pour 103 logements ce qui fait un ratio de 0.88 ; que ce ratio est acceptable étant donné que tous les ménages ne disposent pas d'une voiture, que le projet se situe dans un quartier bien fourni en commerces et qu'il est situé à proximité de transports en commun dont un noeuveu intermodal principal (à 600m) ;

XXX

Considérant qu'il a été fait application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire par le fonctionnaire délégué en date du 19/01/2017, fixant les conditions suivantes :

- « Retirer deux étages de l'immeuble R+10 (et par conséquent supprimer 8 logements) ;
- Surélever le rez-de-chaussée des immeubles situés à front de la rue de la Plaine d'Aviation d'environ 40cm et retravailler les entrées afin de leur donner plus d'importance ;

(1) Biffer la (les) mention(s) inutile(s) ou compléter  
(2) Concerne les bâtiments



- Ajouter un ascenseur reliant le parking public à la rue de la Plaine d'Aviation et l'accoler à l'escalier de secours ;
- Préciser la couleur des briques ;
- répondre aux remarques relatives à l'accessibilité PMR et/ou solliciter les dérogations relatives au Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme le cas échéant ;
- Fournir l'avis du Siamu sur les plans adaptés en fonction des conditions émises ci-avant ;
- Adapter la demande de permis - l'annexe 1- en fonction des conditions émises ci-avant ; »

Considérant que ces modifications ont pour but de réduire les gabarits du projet initial, de réduire la dérogation à la hauteur de l'immeuble n°3, de donner plus d'ampleur à l'esthétique du rez-de-chaussée des immeubles n°1 et n°2, d'assurer une liaison aisée au parking public depuis la rue de la Plaine d'Aviation et d'adapter le projet au RRU concernant l'accessibilité aux PMR ;

Considérant que le demandeur a introduit des plans modifiés, une note explicative complémentaire, un rapport d'incidences adapté, un formulaire statistique et un formulaire de demande de permis (annexe I) en date du 21/03/2017 en vue de répondre aux conditions formulées ;

Considérant que, dans sa note, le demandeur précise des modifications sur les éléments suivants : le nombre de logements de l'immeuble n°3 passe de 43 à 35 logements, le nombre total de logements passe de 110 à 103 logements, la superficie totale construite hors sol passe de 11.863m<sup>2</sup> à 11.456,41m<sup>2</sup>, le nombre d'emplacements de parking s'élève à 91 pour les logements et à 97 pour le parking public ;

Considérant que le demandeur a répondu entièrement aux conditions émises dans l'art. 191 et qu'en outre il a apporté d'initiative des modifications de l'aménagement du sous-sol qui ont pour effet d'augmenter le nombre d'emplacements vélos ;

Considérant que les adaptations apportées au projet ne modifient pas l'objet de la demande, demeurent accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par les plans initiaux ; que leur introduction ne nécessite pas de recommencer les mesures particulières de publicité ;

Vu l'avis du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 21/03/2017, ci-annexé ;

XXX

Considérant qu'en application de l'article 100 du CoBAT relatif aux charges d'urbanisme et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme, des charges d'urbanisme sont imposées à l'occasion de la délivrance du présent permis d'urbanisme ;

Considérant qu'en raison de la suppression de deux niveaux du bâtiment n°3 la nouvelle superficie de plancher de logements à prendre en compte est de 11.456,41m<sup>2</sup> ;

Considérant que la valeur des charges d'urbanisme est fixée à 50,00€ par m<sup>2</sup> de logements créés (cf. article 6, 5°) ;

Considérant que la charge d'urbanisme obligatoire relative aux logements sera, d'après l'article 6 de l'arrêté précité, de 572.800 € (11.456 x 50 €) ;

Conformément à l'article 10 de cet arrêté, le demandeur a souhaité intégrer dans sa demande de permis d'urbanisme une proposition de charge d'urbanisme, formulée à l'autorité délivrante ; qu'il s'agit de la réalisation de la crèche en tant qu'équipement d'intérêt collectif ou de service public ;

Considérant que les charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance du présent permis d'urbanisme sont exigées en nature ;

Considérant qu'en vertu de l'article 13 de l'arrêté précité, les charges d'urbanisme en nature font l'objet d'une garantie financière à fournir par le titulaire du permis avant l'ouverture du chantier ;

**Les dérogations au Règlement régional d'urbanisme, Titre I, articles 3 (implantation), 4 (profondeur d'une construction en mitoyenneté), 5 (hauteur de la façade avant), 6 (hauteur de la toiture), 8 (hauteur d'une construction isolée), 10 (éléments en saillie sur la façade à rue) article 13 (maintien d'une surface perméable) ainsi qu'au Titre VIII, article 6 (nombre de places de parking) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**

**Article 2** Le titulaire du permis devra :

- (1) Biffer la (les) mention(s) inutile(s) ou compléter
- (2) Concerne les bâtiments

1° respecter les conditions suivantes :

- se conformer aux plans cachetés n° 0.00b, 0.03b, 1.01a, 1.02a, 1.03a, 1.04a, 2.01b et 2.02b datés du 03/02/2017, 0.01b et 0.02b datés du 16/03/2017, 0.04 et 1.05 datés du 15/10/2015, 1.06/2.06b, 3.01a, 3.02a, 3.03a et 3.04b datés du 19/10/2016, 1.07a et 2.04b datés du 02/03/2017 ;
- permettre à la cellule Archéologie de la Direction des Monuments et Sites d'organiser des sondages d'évaluation archéologique préalables aux travaux qui détermineront, le cas échéant, l'ampleur d'une éventuelle fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis; contact 02.204.24.35, archeologie@sprb.irisnet.be);
- se conformer à l'avis du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 02/12/2015 et du 21/03/2017, ses références : C.2015.1110/1/APH et C.2015.1110/2/APH ;
- se conformer aux exigences des services techniques communaux en matière de travaux de voirie et de raccordements divers (eau, gaz, électricité, téléphone, etc. ...).

2° <sup>(3)</sup>. Concernant les charges d'urbanisme :

- Affecter les charges d'urbanisme, valorisées à 572.800 € à la construction de la crèche autorisée par le présent permis. La réalisation des charges doit débiter avant la fin des travaux relatifs au présent permis ;
- Pour garantir la bonne exécution des charges d'urbanisme imposées, fournir une garantie financière à première demande d'un montant couvrant l'intégralité de la valeur des charges, soit de 572.800 €, au profit de la Région de Bruxelles-Capitale, avant l'ouverture du chantier du présent permis d'urbanisme. L'original de la garantie constituée auprès de l'organisme financier choisi par le titulaire du permis sera transmis au Service public régional de Bruxelles BUP;
- A la fin des travaux relatifs aux charges d'urbanisme, fournir à l'autorité le décompte des coûts des travaux exécutés à titre de charges.

3° respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté.

**Article 3** ~~(A n'utiliser que dans les cas définis à l'article 88 l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme modifiée).~~  
Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du.

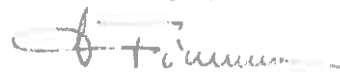
**Article 4** Notification du présent arrêté est faite le même jour au demandeur et au Collège des Bourgmestre et Echevins.

**Article 5** Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Echevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou actes.

**Article 6** Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires.

Notification au Collège des Bourgmestre et Echevins  
de et à Evere ses références : **ue/hd/2016-73-10**  
Le fonctionnaire délégué,

Fait à Bruxelles, le  
Le fonctionnaire délégué,



François TIMMERMANS,  
Premier Attaché.

François TIMMERMANS,  
Premier Attaché.

06/07/2017

- <sup>(1)</sup> Copie pour information à : l'asbl ANLH, l'IBGE (EV), la C.R.M.S. et <sup>(2)</sup> l'architecte.  
<sup>(1)</sup> Copie par mail pour information aux membres de la CC : I.B.G.E, S.D.R.B., D.M.S.

<sup>(1)</sup> Biffer la (les) mention(s) inutile(s) ou compléter  
<sup>(2)</sup> Concerne les bâtiments

**Annexe 1 au permis d'urbanisme**

**Indications particulières à respecter pour la mise en œuvre du permis :**

## **PEB - demande de PU avec intervention d'un architecte.** (Note PEB 2/2014)

*A prendre en compte lorsque le projet est soumis à la réglementation travaux PEB.*

### Suite de la procédure PEB :

Pour rappel, dans le cadre de l'OPEB<sup>1</sup>, vous êtes tenus de poser des actes administratifs tout au long de l'avancement de votre projet afin de garantir le respect des exigences PEB.

Voici les suites à donner à votre procédure en fonction de la nature de vos travaux :

- Pour vos bâtiments PEB de type Rénovation Simple (RS)**
  - Au plus tard 8 jours avant le début du chantier, vous devez nous envoyer le formulaire de « déclaration PEB simplifiée » dûment complété et signé conformément à l'art. 16. § 1<sup>er</sup> de l'OPEB.
- Pour vos bâtiments PEB de type Bâtiment Neuf (BN/BAN) ou Rénovation Lourde (RL)**
  - Préalablement à la réalisation des travaux, vous devez avoir désigné un conseiller PEB conformément à l'art. 12. § 1<sup>er</sup> de l'OPEB.  
Ce conseiller PEB doit constituer le dossier technique PEB.
  - Au plus tard 8 jours avant le début du chantier, vous devez envoyer le formulaire de « notification PEB de début des travaux » dûment complété et signé à l'IBGE conformément à Art. 11. § 1<sup>er</sup> de l'OPEB.
  - Au plus tard 2 mois après la réception provisoire, vous devez envoyer par recommandé le formulaire de « déclaration PEB » dûment complété et signé à l'IBGE conformément à Art. 15. § 1<sup>er</sup> de l'OPEB.

### Adresse pour l'envoi des formulaires (BN/BAN et RL) à l'IBGE

Bruxelles Environnement - IBGE  
Division Energie - Département Travaux PEB  
Gulledelle 100 - 1200 Bruxelles  
ou par mail :  
epbdossierpeb@environnement.irisnet.be

Nous vous rappelons également que, conformément à l'OPEB, le respect des procédures PEB et des exigences PEB est de votre entière responsabilité en tant que maître d'ouvrage (déclarant).  
En cas de non respect, l'OPEB prévoit des amendes administratives en ses articles 29 à 33 et des sanctions pénales en son article 34.

### Services d'aide réglementation travaux PEB :

Pour toutes questions sur les procédures PEB, les exigences PEB, etc., vous pouvez vous informer auprès des différents services d'aide de la Région de Bruxelles-Capitale.  
Les membres de ces services sont en contact régulier avec l'IBGE.

Contact	e-mail	Téléphone	Public cible
Service Facilitateur Bâtiment Durable	<a href="mailto:facilitateur@environnement.irisnet.be">facilitateur@environnement.irisnet.be</a>	0800/ 85 775	Architectes Conseillers PEB Professionnels
Agents PEB Communaux	Service Urbanisme des Communes		Particuliers Professionnels
Cellule Energie et Environnement CCB impulse.brussels	<a href="mailto:celine.deschryver@confederationconstruction.be">celine.deschryver@confederationconstruction.be</a> <a href="mailto:info@impulse.irisnet.be">info@impulse.irisnet.be</a>	02/ 545 58 32 02/ 422 00 20	Entrepreneurs en construction Entreprises

### Site internet :

Pour plus d'informations sur la réglementation travaux PEB (Exigences et Procédures, Logiciel PEB, FAQ, Législation, ...) :  
[www.bruxellesenvironnement.be](http://www.bruxellesenvironnement.be) > Accès aux professionnels > Dossier Performance Énergétique des Bâtiments > travaux PEB

<sup>1</sup> Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 7 juin 2007 relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments - MB  
11/07/2007

## Dispositions légales et réglementaires

### Péremption et prorogation

**Article 87** de l'ordonnance du 29 août 1991.

§1<sup>er</sup> Le permis est périmé si, dans les deux années de sa délivrance, le bénéficiaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans les cas visés à l'article 84, § 1<sup>er</sup>, 1°, 2° et 4°, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros oeuvre ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en oeuvre les charges imposées en application de l'article 86.

La péremption du permis s'opère de plein droit.

Toutefois, à la demande du bénéficiaire, le permis peut être prorogé pour une période d'un an. La demande de prorogation doit intervenir deux mois au moins avant l'écoulement du délai de deux ans visé à l'alinéa 1<sup>er</sup> à peine de forclusion.

La prorogation est accordée par le collège des bourgmestre et échevins lorsque le permis a été délivré par ce dernier.

Dans les autres cas, en ce compris celui visé à l'article 151, la prorogation est accordée par le fonctionnaire délégué.

A défaut de décision des autorités visées aux quatrième et cinquième alinéas au terme du délai de deux ans, la prorogation est réputée accordée.

La décision de refus de prorogation du permis ne peut faire l'objet des recours visés aux articles 129, 133, 144 et 148.

L'interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne également la péremption du permis.

§2. En cas de projet mixte au sens de l'article 108, § 2, le permis d'urbanisme est suspendu tant qu'un permis d'environnement définitif n'a pas été obtenu.

La décision définitive de refus relative à la demande de permis d'environnement emporte caducité de plein droit du permis d'urbanisme.

Pour l'application de la présente ordonnance, une décision est définitive lorsque tous les recours administratifs ouverts contre cette décision par la présente ordonnance ou par l'ordonnance relative aux permis d'environnement, ou les délais pour les intenter sont épuisés.

Le délai de péremption visé au § 1<sup>er</sup> ne commence à courir qu'à partir de la délivrance du permis d'environnement au titulaire du permis d'urbanisme.

Article 3 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la péremption et à la prorogation des permis d'urbanisme.

La demande de prorogation est adressée, par envoi recommandé à la poste, au collège des bourgmestre et échevins qui a délivré le permis ou au fonctionnaire délégué lorsque le permis a été délivré par une autre autorité que le collège des bourgmestre et échevins.

### Exécution du permis

**Article 120** de l'ordonnance du 29 août 1991.

Le permis délivré en application des articles 116 et 118 est exécutoire si, dans les vingt jours à compter de sa notification, le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision motivée suspendant le permis.

Le délai visé à l'alinéa 1<sup>er</sup> prend cours à compter de la date de la levée de la suspension visée à l'article 87, § 2.

Le permis doit reproduire le texte de l'alinéa premier.

### Publicité

**Article 121** de l'ordonnance du 29 août 1991.

Un avis indiquant que le permis a été délivré, doit être affiché sur le terrain, par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit dans les autres cas, dès les préparatifs de l'acte ou des actes et tout au long de l'accomplissement de ceux-ci.

Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou par le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 183, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

N.B. : cet avis est à retirer auprès de la commune où se situent les actes et les travaux autorisés par le présent permis. Un modèle de cet avis est joint à titre d'information.

## Recours au Collège d'urbanisme

**Article 144** de l'ordonnance du 29 août 1991.

Le demandeur peut, dans les trente jours de la décision de refus du fonctionnaire délégué ou de l'expiration du délai fixé à l'article 142, introduire un recours auprès du Collège d'urbanisme par lettre recommandée à la poste.

Copie du recours est adressée par le Collège d'urbanisme au fonctionnaire délégué.

Lire la disposition actuellement en vigueur :

*Article 180 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire*

*Le demandeur peut à l'expiration du délai fixé à l'article 178 ou dans les trente jours de la réception de la décision du fonctionnaire délégué, introduire un recours auprès du Collège d'urbanisme par lettre recommandée à la poste.*

*Copie du recours est adressée par le Collège d'urbanisme au fonctionnaire délégué.*

**Article 145** de l'ordonnance du 29 août 1991.

Le collège des bourgmestre et échevins peut introduire un recours auprès du Collège d'urbanisme dans les trente jours qui suivent la réception de la décision du fonctionnaire délégué octroyant le permis.

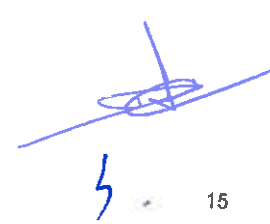
Ce recours, de même que le délai pour former recours, est suspensif. Il est adressé en même temps au demandeur et au Collège d'urbanisme par lettre commandée à la poste.

**Article 146** de l'ordonnance du 29 août 1991.

Le demandeur ou son conseil, le collège des bourgmestre et échevins ou son délégué, ainsi que le fonctionnaire délégué sont, à leur demande, entendus par le Collège d'urbanisme. Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont invitées à comparaître.

**Article 147** de l'ordonnance du 29 août 1991.

La décision du Collège d'urbanisme est notifiée au demandeur, au collège des bourgmestre et échevins et au fonctionnaire délégué dans les soixante jours de la date du dépôt à la poste de l'envoi recommandé contenant le recours. Lorsque les parties sont entendues, le délai est prolongé de quinze jours.



**AVIS D’AFFICHAGE - MEDEDELING VAN AANPLAKKING**

Région de Bruxelles-Capitale  
Commune de ...

Brussels Hoofdstedelijk Gewest  
Gemeente ...

**AVIS**

**MEDEDELING**

Application de l'article 194/2 du Code bruxellois de  
l'Aménagement du Territoire (CoBAT)

Toepassing van artikel 194/2 van de het Brussels  
Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO)

PERMIS D'URBANISME<sup>(1)</sup>  
PERMIS DE LOTIR N° ...<sup>(1)</sup>

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING<sup>(1)</sup>  
VERKAVELINGSVERGUNNING NR ...<sup>(1)</sup>

délivré le ...  
à ...  
par ...  
prorogé le ...<sup>(1)</sup>  
prorogation reconduite le ...<sup>(1)</sup>

afgegeven op ...  
aan ...  
door ...  
verlengd op ...<sup>(1)</sup>  
verlenging vernieuwd op ...<sup>(1)</sup>

OBJET DU PERMIS : ...

VOORWERP VAN DE VERGUNNING : ...

DUREE PREVUE DU CHANTIER : ...

GEPLANDE DUUR VAN DE WERKEN : ...

ENTREPRENEUR/RESPONSABLE DU CHANTIER :  
Nom : ...  
Adresse : ...  
N° de téléphone : ...

AANNEMER/VERANTWOORDELIJKE VAN DE WERF :  
Naam : ...  
Adres : ...  
Telefoonnummer : ...

HORAIRES DU CHANTIER : ...

UURROOSTER VAN DE BOUWPLAATS : ...

(1) Biffer la mention inutile.

(1) Doorhalen wat niet van toepassing is

**NB** : pour connaître les modalités d'application des obligations  
d'affichage du permis et d'avertissement du début des travaux,  
voir la page suivante du portail régional de l'urbanisme :  
[http://urbanisme.irisnet.be/lepermisurbanisme/apres-le-  
permis/avertissement-du-debut-des-travaux](http://urbanisme.irisnet.be/lepermisurbanisme/apres-le-permis/avertissement-du-debut-des-travaux).

**NB**: om de toepassingsmodaliteiten van de verplichtingen  
van aanplakking van de vergunning en van bekendmaking  
van de start van de werken te kennen, zie de volgende  
pagina van de gewestelijke website van stedenbouw :  
[http://stedenbouw.irisnet.be/vergunning/apres-le-  
permis/aanplakking-van-de-vergunning-en-bekendmaking-  
van-de-start-van-de-werken?set\\_language=nl](http://stedenbouw.irisnet.be/vergunning/apres-le-permis/aanplakking-van-de-vergunning-en-bekendmaking-van-de-start-van-de-werken?set_language=nl).

**Modification du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT)**  
**Entrée en vigueur : 1<sup>er</sup> Janvier 2010**

**Disposition transitoire** (article 120 de l'ordonnance du 14 mai 2009 modifiant l'ordonnance du 13 mai 2004 portant ratification du Code bruxellois de l'aménagement du territoire) :

*« Les demandes de permis ou de certificat et les recours dont la date de dépôt ou d'envoi est antérieure à la date d'entrée en vigueur de la présente ordonnance poursuivent leur instruction selon les dispositions procédurales en vigueur à cette date.*

*Toutefois, les recours introduits après l'entrée en vigueur de l'ordonnance contre une décision de l'autorité délivrante rendue avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance, sont traités conformément aux dispositions en vigueur au jour où la décision de l'autorité délivrante a été rendue.*

*Pour l'application de la présente disposition, les articles 126/1, 164/1 et 173/1 du Code, tels qu'insérés par la présente ordonnance, sont considérés comme des règles de fond d'application immédiate, y compris au bénéfice des requérants devant le Collège d'urbanisme dans le cadre de la procédure applicable avant l'entrée en vigueur de la présente ordonnance. »*

**CoBAT :**

**Péremption et prorogation**

**Article 101 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire**

§ 1er. Le permis est périmé si, dans les deux années de sa délivrance, le bénéficiaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans les cas visés à l'article 98, § 1er, 1°, 2° et 4°, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros œuvre ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en œuvre les charges imposées en application de l'article 100.

L'interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne également la péremption du permis.

Le délai de péremption est suspendu de plein droit durant tout le temps de la procédure, de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale, lorsqu'un recours en annulation a été introduit à l'encontre du permis devant le Conseil d'Etat. Si le bénéficiaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie au procès, l'autorité qui a délivré le permis notifie au bénéficiaire la fin de période de suspension du délai de péremption.

La péremption du permis s'opère de plein droit.

§ 2. Toutefois, à la demande du bénéficiaire, le délai de deux ans visé au paragraphe 1er peut être prorogé pour une période d'un an.

La prorogation peut également être reconduite annuellement, chaque fois que le demandeur justifie qu'il n'a pu mettre en œuvre son permis par cas de force majeure.

La prorogation ou la reconduction est accordée par le collège des bourgmestre et échevins lorsque le permis a été délivré par ce dernier. Dans les autres cas, en ce compris celui visé à l'article 187, la prorogation ou la reconduction est accordée par le fonctionnaire délégué.

A défaut de décision de l'autorité compétente au terme du délai de deux ans, la prorogation ou la reconduction est réputée accordée.

La décision de refus de prorogation ou la reconduction du permis ne peut faire l'objet des recours visés aux articles 165, 169, 180 et 184.

§ 3. En cas de projet mixte au sens de l'article 124, § 2, le permis d'urbanisme est suspendu tant qu'un permis d'environnement définitif n'a pas été obtenu.

Le refus définitif de permis d'environnement emporte caducité de plein droit du permis d'urbanisme.

Pour l'application du présent Code, une décision est définitive lorsque tous les recours administratifs ouverts contre cette décision par le présent Code ou par l'ordonnance relative aux permis d'environnement, ou les délais pour les intenter sont épuisés.

Le délai de péremption visé au § 1er ne commence à courir qu'à partir de la délivrance du permis d'environnement au titulaire du permis d'urbanisme.

§ 4. Au cas où des actes ou travaux de dépollution du sol doivent être exécutés avant la mise en œuvre d'un permis d'urbanisme, celui-ci est suspendu de plein droit jusqu'à la constatation par l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement de la bonne exécution de ces actes ou travaux préalables.

§ 5. Dans tous les cas où en application du présent Code, le permis d'urbanisme est suspendu, le délai de péremption est lui-même suspendu et ce, pour toute la durée de suspension du permis.

**Article 3 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la péremption et à la prorogation des permis d'urbanisme.**

La demande de prorogation est adressée, par envoi recommandé à la poste, au collège des bourgmestre et échevins qui a délivré le permis ou au fonctionnaire délégué lorsque le permis a été délivré par une autre autorité que le collège des bourgmestre et échevins.

**Publicité**

**Article 194/2 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire**

Un avis indiquant que le permis a été délivré doit être affiché sur le terrain par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit, dans les autres cas, dès les préparatifs de l'acte ou des actes et tout au long de l'accomplissement de ceux-ci.

Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou par le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 30, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

Le titulaire du permis doit avertir par lettre recommandée le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes autorisés ainsi que de l'affichage visé à l'alinéa 1er, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux.

Le Gouvernement détermine les modalités d'exécution du présent article

## Modification du permis d'urbanisme

### Article 102/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Le titulaire d'un permis d'urbanisme peut solliciter la modification de ce permis aux conditions suivantes :

- 1° les modifications demandées ne peuvent pas porter sur des travaux déjà réalisés;
- 2° la modification ne porte que sur les droits issus du permis qui n'ont pas encore été mis en œuvre;
- 3° tous les recours administratifs ouverts à son encontre par le présent Code ou les délais pour les intenter sont épuisés.

§ 2. Les dispositions du chapitre Ier et III du présent titre sont applicables à la demande de modification du permis d'urbanisme.

§ 3. Lorsqu'elle accorde la modification du permis, l'autorité ne peut porter atteinte aux éléments du permis d'urbanisme qui ne sont pas modifiés par la demande.

§ 4. L'introduction d'une demande de modification n'emporte pas renonciation au bénéfice du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.

La modification du permis d'urbanisme n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.

§ 5. Le Gouvernement arrête la composition obligatoire du dossier de modification du permis d'urbanisme.

## Recours au Gouvernement

### Article 180 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Le demandeur peut à l'expiration du délai fixé à l'article 178 ou dans les trente jours de la réception de la décision du fonctionnaire délégué, introduire un recours auprès du [1 Gouvernement]1 par lettre recommandée à la poste.

Ce recours est adressé au Collège d'urbanisme qui en transmet copie au Gouvernement et au fonctionnaire délégué dans les cinq jours de sa réception.

### Article 181 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Le collège des bourgmestre et échevins peut introduire un recours auprès du Gouvernement dans les trente jours qui suivent la réception de la décision du fonctionnaire délégué octroyant le permis.

Ce recours, de même que le délai pour former recours, est suspensif. Il est adressé en même temps au demandeur et au Collège d'urbanisme par lettre recommandée à la poste. Le Collège d'urbanisme en transmet une copie au Gouvernement.

### Article 182 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Le recours est instruit et vidé conformément aux articles 171 à 173/1.

### Article 171 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

§ 1er. Le Collège d'urbanisme remet son avis au Gouvernement dans les soixante jours de l'envoi du recours.

Le Collège en adresse simultanément copie aux parties.

A défaut d'avis émis dans ce délai, la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis émis hors délai.

§ 2. Le délai visé au paragraphe 1er est prolongé :

1° de trente jours lorsque l'instruction du dossier nécessite que la demande soit soumise aux mesures particulières de publicité ou à l'avis d'administrations ou d'instances;

2° de soixante jours lorsque l'instruction du dossier nécessite que la demande soit soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis d'administrations ou d'instances;

Dans les hypothèses visées à l'alinéa 1er, 1° et 2°, le Collège d'urbanisme informe les parties et le Gouvernement des mesures sollicitées et de la durée de la prolongation des délais.

§ 3. A leur demande, le Collège d'urbanisme procède à l'audition des parties.

La demande d'audition est formulée dans le recours ou, lorsqu'elle est formée par l'autorité qui a délivré l'acte attaqué, dans les cinq jours de la réception de la copie du recours.

Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont également invitées à comparaître.

Dans ce cas, le délai visé au paragraphe 1er est prolongé de quinze jours.

Le Gouvernement ou son représentant peut assister à l'audition.

§ 4. Le Gouvernement peut arrêter les modalités et délais d'échange des arguments écrits des parties.

### Article 172 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Le Gouvernement notifie sa décision aux parties dans les trente jours de l'envoi de l'avis du Collège d'urbanisme ou, à défaut d'avis, de l'expiration du délai d'avis.

### Article 173 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

A défaut de notification de la décision dans le délai prévu à l'article 172, chacune des parties peut, par lettre recommandée, adresser un rappel au Gouvernement.

Lorsque le collège des bourgmestre et échevins ou le fonctionnaire délégué mettent le Gouvernement en demeure, ils en adressent simultanément copie au demandeur en permis. A défaut, la lettre de rappel ne porte pas d'effets.

Si, à l'expiration d'un nouveau délai de trente jours à compter de l'envoi du rappel, le Gouvernement n'a pas envoyé sa décision aux parties, l'avis du Collège d'urbanisme tient lieu de décision. A défaut d'avis du Collège d'urbanisme, la décision qui a fait l'objet du recours est confirmée. Dans le cas visé à l'article 164, alinéa 5, le permis est réputé refusé.

### Article 173/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Préalablement à la décision du Gouvernement, le demandeur peut produire des plans modificatifs ainsi que, le cas échéant, un complément au rapport d'incidence, lorsque ces plans modificatifs n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou lorsqu'ils visent à supprimer les dérogations visées aux articles 153, § 2, et 155, § 2 qu'impliquait le projet initial. Le permis est délivré sans que le projet modifié ne soit soumis aux actes d'instruction déjà réalisés.

### Article 174 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire

Le Gouvernement peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis.

Il peut également consentir les dérogations visées à l'article 153, § 2, et celles qui sont visées à l'article 155, § 2, sans devoir, dans le second cas, être saisi d'une proposition en ce sens du collège des bourgmestre et échevins.

Les décisions du Gouvernement sont motivées. Les décisions du Gouvernement sont spécialement motivées si elles s'écartent de l'avis émis par le Collège d'urbanisme.

*Article 188 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire*

Le fonctionnaire délégué et le Gouvernement peuvent délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis.

Ils peuvent également consentir les dérogations visées à l'article 153, § 2, et celles qui sont visées à l'article 155, § 2, sans devoir, dans le second cas, être saisi d'une proposition en ce sens du collège des bourgmestre et échevins.

Les décisions du fonctionnaire délégué et du Gouvernement sont motivées. Les décisions du Gouvernement sont spécialement motivées si elles s'écartent de l'avis du Collège d'urbanisme.

Lorsqu'un recours au Gouvernement porte sur des actes et travaux relatifs à un bien repris sur la liste de sauvegarde ou classé ou en cours d'inscription ou de classement ou sur un immeuble inscrit à l'inventaire des sites d'activité inexploités, le Gouvernement peut statuer sans être tenu par l'avis du collège des bourgmestre et échevins visé à l'article 177, § 1er, alinéa 3.

En outre, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement peuvent accorder le permis en s'écartant des prescriptions réglementaires des plans visés au titre II dès que la modification de ces plans a été décidée dans le but de permettre la réalisation des actes et travaux d'utilité publique, objets de la demande, pour autant que, dans la décision de modifier le plan, l'autorité compétente ait justifié que la modification ne concerne que l'affectation de petites zones au niveau local et ne soit pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement compte tenu des critères énumérés à l'annexe D du présent Code. Dans ce cas, la demande du permis est soumise aux mesures particulières de publicité visées aux articles 150 et 151.

  
5



**RECOMMANDE**  
Région de Bruxelles-Capitale  
Nos références :  
20.10.2016/IBGE/AUT/585.418/BW/ala/

S.A. ENTREPRISES JAZY  
c/o Monsieur DEBRUYNE Eric  
Boulevard Lambermont 310  
1030 BRUXELLES

**Coordonnées à l'IBGE :**

Dossier traité par :  
N° de dossier :  
Votre contact :

le service Autorisation  
PE/1B/2015/585418  
LAMBLIN Arnaud - Gestionnaire de permis d'environnement  
Tél : 02 563 43 85  
Fax : 02/775.77.72  
E-mail : alamblin@environnement.brussels

**Coordonnées du(des) demandeur(s) :**

ENTREPRISES JAZY S.A.  
Boulevard Lambermont 310 - 1030 BRUXELLES  
Lieu d'exploitation :  
Rue Plaine d'Aviation , 1140 Evere

Monsieur,

Vous trouverez, ci-joint, un exemplaire de la décision prise par Bruxelles Environnement - I.B.G.E. au sujet de la demande de permis d'environnement relative à des installations situées à l'adresse reprise ci-dessus.

N'hésitez pas à contacter l'agent ayant traité votre dossier (voir coordonnées ci-dessus) pour toute question portant sur le contenu de cette décision.

**Nous attirons votre attention sur les dispositions suivantes :**

- Les informations ou documents suivants doivent être transmis à l'IBGE dans les délais repris ci-dessous :

Délai	Informations et documents à transmettre à l'IBGE	Référence du permis
Dès la délivrance du permis d'urbanisme	Copie du permis d'urbanisme	/
15 jours avant la mise en activité des nouvelles installations	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Attestation de conformité des installations électriques basse liées aux installations classées</li> <li>• Date fixée pour la mise en activité des installations</li> </ul>	/
15 jours avant la mise en activité des nouvelles installations	L'adresse exacte des trois immeubles reprenant les numéros de police et noms de rues	/
15 jours avant la mise en activité des nouvelles installations	Transmission de la preuve (factures, photos, ...) de la mise en place des emplacements vélos conformément aux conditions de l'Art. 4 Paragraphe C.5.2	Art. 4, C.5.2
Chaque 1er juin	Un histogramme des mouvements (entrées et sorties séparément) au sein du parking public durant une semaine, hors vacances scolaires ou périodes de soldes. Cet histogramme sera accompagné d'une représentation de l'occupation heure par heure, de ce parking.	Art. 4, C.5.1 point 1.2

- Vous êtes tenu de nous notifier sans délai la délivrance du permis d'urbanisme, ainsi que toute décision rendue sur d'éventuels recours auprès du Collège d'Urbanisme ou du Gouvernement.
- Conformément à l'article 63 de l'ordonnance du 05/06/1997 relative aux permis d'environnement, vous devez nous informer, au moins quinze jours à l'avance, de la date fixée pour la mise en œuvre du permis d'environnement qui vous est délivré (= début des travaux). **A défaut de nous communiquer cette information, la date de délivrance de votre permis d'environnement sera considérée comme la date de mise en œuvre de celui-ci et ses 15 ans de validité débiteront à ce moment.**

Sachez que vous disposez d'un délai de 2 ans pour cette mise en œuvre.

Au cas où ce délai ne serait pas suffisant, vous pouvez introduire une demande de prolongation pour une année supplémentaire. Cette demande doit être adressée à Bruxelles Environnement - IBGE- Avenue du Port 86C/3000 à 1000 Bruxelles et doit intervenir 3 mois au moins avant l'écoulement du délai fixé pour la mise en œuvre.

**Attention, votre permis d'environnement est périmé si l'exploitation des installations n'a pas débuté dans le délai prévu.**

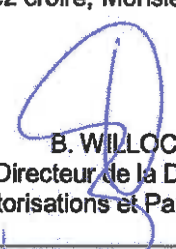
Nous vous rappelons qu'en cas de désaccord avec cette décision, un recours vous est ouvert, ainsi qu'à tout intéressé, auprès du Collège d'Environnement, C.C.N. - rue du Progrès, 80 à 1030 Bruxelles. Vous disposez d'un délai de trente jours à dater de la présente notification pour l'introduire par lettre recommandée.

En tant que titulaire du permis d'environnement, vous devez procéder, dans les quinze jours de la réception de la présente, à l'affichage d'un avis mentionnant l'existence de cette décision, sur l'immeuble abritant les installations et à proximité, en un endroit visible depuis la voie publique. L'affichage doit être maintenu en parfait état de visibilité et de lisibilité pendant une durée de quinze jours. **A défaut de quoi, vous ne pourrez pas mettre en œuvre votre permis.**

Pour vous aider à réaliser cet affichage, nous avons annexé à ce courrier un exemplaire de l'affiche composée d'un jeu de 4 feuilles de format A4.

**Vous êtes tenu de prendre contact avec le service environnement de l'administration communale du lieu d'exploitation (02 247 62 35) afin de compléter l'affiche et de convenir de la date d'affichage et des modalités en vigueur.**

En restant à votre disposition pour de plus amples informations, veuillez croire, Monsieur, à l'assurance de notre considération.

  
B. WILLOCX  
Directeur de la Division  
Autorisations et Partenariats

L'ordonnance du 22 décembre 1994, relative à la reprise de la fiscalité provinciale, prévoit en son chapitre 5 une taxe annuelle sur les établissements de classe 1 ou de classe 2. Le montant de la taxe varie de 125 € à 1250 € (hors index) selon le nombre d'installations classées et la surface de l'établissement.

Pour tout renseignement complémentaire, les services du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, Administration des Finances et du Budget, Direction de l'Enrôlement restent à votre disposition au n° de fax : 02 204 26 31 ou par mail : [afb.laxprov@mrbc.insnet.be](mailto:afb.laxprov@mrbc.insnet.be) ou encore à leur guichet du CCN (gare du Nord), rue du Progrès 80 à 1035 Bruxelles de 9h à 12h, étage 1,5.

  
5



BRUXELLES ENVIRONNEMENT  
LEEFMILIEU BRUSSEL  
• I B E E • B I M •



RÉGION DE  
BRUXELLES-  
CAPITALE

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

DOSSIER N° 585.418

OCTROI DE PERMIS D'ENVIRONNEMENT

Contenu du document.

	Page :
<b>ARTICLE 1. Décision.....</b>	<b>2</b>
<b>ARTICLE 2. Durée de l'autorisation.....</b>	<b>2</b>
<b>ARTICLE 3. Mise en place ou mise en activité des installations .....</b>	<b>2</b>
<b>ARTICLE 4. Conditions d'exploitation .....</b>	<b>3</b>
A. <i>Délais d'application des conditions d'exploitation et informations à transmettre .....</i>	<i>3</i>
A.1. Délai d'application des conditions .....	3
A.2. Informations à transmettre .....	3
B. <i>Conditions techniques particulières.....</i>	<i>3</i>
B.1. Conditions particulières relatives à la sécurité et à la prévention contre l'incendie.....	3
B.2. Conditions d'exploiter relatives au parking couvert .....	4
C. <i>Conditions générales.....</i>	<i>8</i>
C.1. Conditions d'exploiter relatives au bruit et aux vibrations.....	8
C.2. Conditions relatives au rejet d'eaux usées en égout et à la gestion des eaux pluviales ..	10
C.3. Conditions relatives aux déchets.....	11
C.4. Conditions générales relatives à la prévention contre l'incendie.....	12
C.5. Mobilité - Charroi .....	12
C.6. Conditions relatives à la qualité du sol et des eaux souterraines en cas de cessation des activités de l'entreprise ou de changement de titulaire du permis.....	14
C.7. Conditions relatives à la préparation des chantiers de construction, aux démolitions et transformations .....	14
<b>ARTICLE 5. Obligations administratives .....</b>	<b>16</b>
<b>ARTICLE 6. Antécédents et documents liés à la procédure.....</b>	<b>17</b>
<b>ARTICLE 7. Justification de la décision (motivations).....</b>	<b>17</b>
<b>ARTICLE 8. Ordonnances, lois, arrêtés fondant la décision .....</b>	<b>19</b>

## ARTICLE 1. DÉCISION

Le permis d'environnement est accordé moyennant les conditions reprises à l'article 4 et 5 à :

Titulaire :	<b>ENTREPRISES JAZY S.A.</b> <b>N° d'entreprise : 0418575487</b>
-------------	---

Pour :

**L'exploitation d'immeubles de logements, d'un parking public et d'une crèche.**

Situés à :

Lieu d'exploitation :	<b>Rue plaine d'aviation – rue Dekoster</b> <b>1140 Evere</b>
-----------------------	--

Et comprenant les installations reprises ci-dessous :

N° de rubrique	Installation	Puissance, capacité, quantité	Classe
68B	Parking couvert	187 emplacements	1B

**Tout changement d'une des données reprises dans l'article 1 doit immédiatement être notifié à l'IBGE.**

## ARTICLE 2. DURÉE DE L'AUTORISATION

1. Le permis d'environnement est accordé pour une période de 15 ans.
2. La durée du permis d'environnement peut être prolongée pour une nouvelle période de 15 ans.  
La demande de prolongation devra être introduite au moins 12 mois avant la date d'expiration du présent permis, faute de quoi une nouvelle demande de permis devra être introduite.  
La demande de prolongation sera introduite au plus tôt 24 mois avant la date d'expiration du présent permis, faute de quoi elle ne sera pas traitée.

## ARTICLE 3. MISE EN PLACE OU MISE EN ACTIVITÉ DES INSTALLATIONS

Les installations ne peuvent être mises en place ou mises en activité avant l'obtention d'un permis d'urbanisme.

Les installations doivent être mises en place ou mises en activité dans un délai de 2 ans à compter de la date de délivrance de la présente décision ou du permis d'urbanisme corrélatif si celui-ci est délivré postérieurement.

Le permis est périmé si son titulaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative dans le délai imparti.

Ce délai peut être prolongé d'un an à condition d'en faire la demande à l'IBGE. Cette demande doit être introduite 3 mois au moins avant l'écoulement du délai visé au paragraphe précédent.

Cette prorogation d'un an peut également être reconduite annuellement à condition d'en faire la demande dûment justifiée à l'IBGE.

## ARTICLE 4. CONDITIONS D'EXPLOITATION

### A. Délais d'application des conditions d'exploitation et informations à transmettre

#### A.1. DÉLAI D'APPLICATION DES CONDITIONS

Les conditions d'exploitation fixées dans cet article et à l'article 5 sont d'application dès la mise en activité des installations.

#### A.2. INFORMATIONS À TRANSMETTRE

Les informations ou documents suivants doivent être transmis à l'IBGE dans les délais repris ci-dessous :

Délai	Informations et documents à transmettre à l'IBGE	Référence du permis
Dès la délivrance du permis d'urbanisme	Copie du permis d'urbanisme	/
15 jours avant la mise en activité des nouvelles installations	<ul style="list-style-type: none"><li>• Attestation de conformité des installations électriques basse liées aux installations classées</li><li>• Date fixée pour la mise en activité des installations</li></ul>	/
15 jours avant la mise en activité des nouvelles installations	L'adresse exacte des trois immeubles reprenant les numéros de police et noms de rues	/
15 jours avant la mise en activité des nouvelles installations	Transmission de la preuve (factures, photos, ...) de la mise en place des emplacements vélos conformément aux conditions de l'Art. 4 Paragraphe C.5.2	Art. 4, C.5.2
Chaque 1er juin	Un histogramme des mouvements (entrées et sorties séparément) au sein du parking public durant une semaine, hors vacances scolaires ou périodes de soldes. Cet histogramme sera accompagné d'une représentation de l'occupation heure par heure, de ce parking.	Art. 4, C.5.1 point 1.2

### B. Conditions techniques particulières

#### B.1. CONDITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA SÉCURITÉ ET À LA PRÉVENTION CONTRE L'INCENDIE

L'exploitant transmet systématiquement et sans délai à l'IBGE une copie de tout avis du SIAMU émis durant la validité du présent permis. Le cas échéant, l'IBGE modifie le permis en y intégrant toute prescription pertinente émise par le SIAMU conformément à l'article 64 de l'ordonnance relative aux permis d'environnement.

Les prescriptions et remarques émises par le SIAMU dans son/ses avis repris en annexe sont d'application immédiate ou, pour les nouvelles installations, dès leur mise en exploitation.

## **B.2. CONDITIONS D'EXPLOITER RELATIVES AU PARKING COUVERT**

### **1. GESTION DU PARKING**

- 1.1.** 107 emplacements de parking doivent être réservés aux habitants du projet ou du quartier.
- 1.2.** Le parking est réservé au stationnement de véhicules. Il est interdit de l'utiliser à d'autres fins, sauf si le permis d'environnement l'autorise explicitement.
- 1.3.** Il est interdit de stationner en dehors des emplacements identifiés par un marquage au sol.
- 1.4.** Il est interdit de laisser tourner le moteur des véhicules à l'arrêt, ou de fumer. Ces interdictions doivent être signalées clairement ; (« Il est interdit de laisser tourner le moteur des véhicules à l'arrêt. Het is verboden om de motor van stilstaande wagens te laten draaien. »)
- 1.5.** Il est interdit de stationner des véhicules LPG sauf si le parking et les véhicules respectent les prescriptions de l'Arrêté Royal du 17 mai 2007 fixant les mesures en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion auxquelles les parkings fermés doivent satisfaire pour le stationnement des véhicules LPG.
- 1.6.** Il est interdit d'entreposer au sein du parking, ainsi que dans les éventuels box de parking, des récipients contenant des matières inflammables (essence, solvants,...), des produits combustibles, des archives, des sacs poubelles, et des conteneurs à déchets. Les conteneurs à déchets de maximum 1100 litres destinés à recevoir des déchets ménagers sont néanmoins autorisés uniquement si le permis l'autorise explicitement dans le paragraphe B1.
- 1.7.** Le parking sera en tout temps maintenu dans un bon état de propreté par un entretien régulier.
- 1.8.** Toute fuite accidentelle d'huiles ou d'essence et toute tache sur le sol doit être immédiatement traitée par l'épandage de matériaux inertes absorbants (sable, ...). Une réserve de matériaux inertes absorbants doit être prévue à cet effet et stockée à un endroit visible du parking.
- 1.9.** Il convient de contrôler et d'entretenir annuellement :
  - l'éclairage général ainsi que l'éclairage de sécurité ;
  - les éventuels mécanismes sécurisés d'ouverture des accès permettant l'évacuation des bâtiments ;
  - le bon état du marquage au sol des emplacements, bandes cyclables, zones interdites au stationnement, voies de circulation piétonne ;
  - le maintien des différents dégagements imposés ainsi que la facilité d'accès notamment aux issues de secours et aux divers moyens de lutte contre l'incendie ;
  - le bon état des aménagements réalisés pour veiller à la bonne organisation de l'entrée et de la sortie du parking ;
  - les moyens de lutte contre l'incendie (extincteurs, dévidoirs, sprinklage) ;
  - L'ensemble du système de ventilation en ce compris les ventilateurs, les conduites, les gaines, orifices d'apports d'air ou de rejets d'air vicié et le système de déclenchement.
- 1.10.** Tout système de détection CO (capteur, analyseur, système de régulation,..) présent dans le parking, sera entretenu, calibré et contrôlé par une personne compétente au minimum une fois par an ou à une fréquence équivalente à celle recommandée par le fabricant.  
Le titulaire du permis d'environnement doit garder pendant 2 ans à la disposition du fonctionnaire chargé de la surveillance les attestations et les factures d'entretien qu'il reçoit, ainsi que le récapitulatif des dépassements des teneurs en monoxyde de carbone (concentrations moyennes et instantanées) lorsqu'une centrale de détection CO est présente dans le parking.

- 1.11. Les équipements de traitement des eaux usées éventuels doivent être entretenus au minimum une fois par an et vidés si nécessaire. Les boues et hydrocarbures récoltés sont des déchets dangereux et doivent faire l'objet d'un enlèvement et d'une élimination par un collecteur agréé en Région de Bruxelles-Capitale.

## 2. **AMENAGEMENT DU PARKING**

### 2.1. **Dispositions générales**

- 2.1.1. Les emplacements de parcage ainsi que les éventuelles zones de chargement/ déchargement sont clairement délimités par un marquage au sol ou moyen fixe. Ce marquage est différencié en fonction du type d'utilisation (stationnement, zone de déchargement, ...). Il est interdit de stationner en dehors des emplacements identifiés.
- 2.1.2. La manœuvre d'accès d'un véhicule à un emplacement, ou de départ de cet emplacement ne peut pas nécessiter le déplacement de plus d'un autre véhicule. Cette condition ne s'applique pas aux parkings gérés par des voituriers.
- 2.1.3. Le revêtement du sol sera conçu en matériaux solides, et suffisamment lisses pour permettre un nettoyage aisé et empêcher la pollution du sol par des hydrocarbures.
- 2.1.4. Il est interdit de chauffer le parking, sauf au moyen d'un système de recyclage d'air provenant du bâtiment.
- 2.1.5. Les boutons interrupteurs de l'éclairage éventuellement présents dans le parking sont munis de voyants lumineux.
- 2.1.6. L'éclairage du parking est suffisant pour permettre aux personnes de se déplacer et de repérer aisément les issues.

### 2.2. **Sécurité**

- 2.2.1. Tous travaux effectués aux parois du parking sont effectués de manière à garantir le maintien ou l'amélioration de leurs caractéristiques de résistance au feu.
- 2.2.2. Toutes les conduites, gaines, grilles de ventilation, susceptibles de mettre en communication le parking et d'autres locaux annexes à celui-ci, sont munies de clapets coupe-feu ou de grille foisonnante dont le degré de résistance au feu est équivalent à celui requis pour les parois ou portes traversées. Les grilles foisonnantes ne peuvent être utilisées sur les chemins d'évacuation.
- 2.2.3. Le parking couvert est conçu en tenant compte des éléments suivants :
- un nombre suffisant d'issues judicieusement réparties, permettant à la fois une évacuation aisée des personnes et un accès rapide des services de secours ; ces issues doivent être signalées par des pictogrammes. De chaque endroit du parking, au moins l'un de ces pictogrammes doit être visible.
  - absence de tout emplacement gênant l'accès aux rampes, aux entrées et sorties carrossables, aux sorties de secours et aux moyens de lutte contre l'incendie. Cette interdiction est clairement signalée au moyen d'un marquage au sol différencié et/ou de pictogrammes.
  - des accès, d'une largeur minimale de 0,8 mètre, aux issues piétonnes ainsi qu'aux locaux adjacents au parking, autres que les caves individuelles et une délimitation de ces dégagements par une séparation physique telle une barrière, un muret ou tout autre système assurant un résultat équivalent.
  - absence de tout obstacle aérien (poutre, canalisation, gaine, etc.) à moins de 2 mètres du sol dans les parties parcourues à pied par les utilisateurs, exception faite des éléments structuraux des parkings existants.

- les portes situées sur les chemins d'évacuation permettant la sortie du bâtiment (portes d'accès aux cages d'escalier, porte d'entrée du bâtiment,...) ne peuvent être fermées à clé durant les heures d'utilisation du parking. S'il s'agit d'un système magnétique qui se déverrouille automatiquement en cas de détection incendie et de coupure de courant, ou avec un bouton poussoir, ce n'est pas considéré comme fermé à clé.
- 2.2.4. Sans préjudice de prescriptions plus strictes fixées par le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale, les moyens de lutte contre l'incendie doivent être constitués d'extincteurs portatifs à charge de 6 kg de poudre ABC portant le label BENOR à raison d'un appareil par 10 emplacements ou fraction de 10 emplacements. Ces extincteurs sont placés en des endroits judicieusement choisis.
- 2.2.5. Pour les niveaux de plus de 50 emplacements des voies de circulation piétonne sont prévues et clairement identifiées au moyen d'un marquage au sol différencié.
- 2.2.6. Les rampes du parking ne présentent pas de risques de chute de véhicules, au besoin, elles sont munies de parapets résistants aux chocs.
- 2.2.7. Le parking est pourvu d'un éclairage de sécurité conforme aux prescriptions de la NBN EN 1838, de la NBN C71-100 et de la EN 60589-2-22 ou à toutes autres normes offrant des garanties équivalentes.

### 2.3. Ventilation

#### Dispositions générales

- 2.3.1. La ventilation du parking sera d'une efficacité telle que l'atmosphère ne puisse jamais y devenir toxique ou explosive. Dans les conditions normales d'utilisation du parking, la concentration moyenne en monoxyde de carbone sur une période de 15 minutes ne pourra pas dépasser 90 ppm.
- 2.3.2. Le dispositif de ventilation est conçu et réalisé de manière :
- à garantir un balayage complet de l'aire du parking empêchant toute stagnation de gaz, même locale ;
  - à permettre une maintenance aisée ;
  - à éviter une évacuation de l'air du parking vers les cages d'escalier, les couloirs, les halls, les locaux contigus ou les gaines d'ascenseur. A cette fin, Le débit de fuite des portes ne peut être supérieur à 14 l/s (50 m<sup>3</sup>/h) pour une différence de pression de  $\Delta P = 50$  Pa.
- 2.3.3. Les conduits de ventilation ne peuvent être munis d'un système de fermeture, sauf s'il s'agit de systèmes prévus pour prévenir la propagation du feu (grille foisonnante, clapet coupe-feu).
- 2.3.4. L'apport d'air frais est assuré au moyen d'orifices d'aération judicieusement répartis et prévus en nombre suffisant.
- 2.3.5. Les prises d'air extérieur sont, en outre, situées dans des endroits :
- garantissant une bonne qualité de l'air ;
  - suffisamment éloignés de rejets d'air vicié.
- Les orifices des rejets d'air vicié sont situés dans des zones bien ventilées et ne constituent pas de gêne pour les piétons et/ou les riverains.
- 2.3.6. Les conduits de ventilation sont suffisamment étanches à l'air et à la fumée pour éviter la diffusion de l'air du parking dans le bâtiment via les conduits.

- 2.3.7. Tout nouveau box individuel doit être muni d'une ouverture de ventilation d'au minimum 0,5 m<sup>2</sup>. Cette ouverture doit communiquer avec l'extérieur ou être placée du côté de la voie de circulation du parking, dans la moitié supérieure de la porte d'accès ou de la paroi.
- 2.3.8. Il est interdit de prélever l'air des parkings pour ventiler d'autres lieux que les locaux techniques annexes au parking.  
Toutefois, les locaux annexes au parking dans lesquels des personnes séjournent (local d'exploitation, local de surveillance,...) sont ventilés indépendamment. Ils doivent être mis en surpression par rapport au parking.

#### Dispositions spécifiques liées au système de ventilation mécanique

Le parking doit être ventilé mécaniquement. Les conditions suivantes sont d'application :

- 2.3.9. L'air vicié est rejeté verticalement avec une vitesse suffisante pour que les rejets n'incommodent pas le voisinage et sont situés au moins à 8 mètres de toute fenêtre ou prise d'air. Les rejets d'air doivent se faire en toiture.
- 2.3.10. La capacité à plein régime du système d'extraction, calculée par niveau, doit au moins être égale à 200 m<sup>3</sup>/heure par emplacement de parcage.
- 2.3.11. En outre, dans le parking public, un flux d'air équivalent à 60 m<sup>3</sup>/heure par emplacement de parking doit être assuré durant l'utilisation du parking ;
- 2.3.12. La mise en route à plein régime du système de ventilation se fait obligatoirement en fonction de la qualité de l'air présent au sein du parking. L'évaluation de cette qualité se fait, par niveau, au moyen d'un système de détection des concentrations CO.  
L'évaluation de la qualité de l'air se fait, par niveau, sur base des concentrations moyennes calculées sur une période de 15 minutes et sur base des concentrations instantanées mesurées à chaque sonde de détection du CO.

Les taux limites sont fixés à 90 ppm pour le taux instantané de monoxyde de carbone et à 50 ppm pour le taux moyen de CO calculé sur une période de 15 minutes.

Le système de ventilation mécanique sera asservi au système de détection de manière à ce qu'en cas de dépassement des taux en CO mesurés à l'une des sondes, la ventilation s'enclenche à capacité maximale pendant 20 minutes.

Les résultats des mesures seront enregistrés et conservés pendant une période minimale de 48 heures.

Tout dépassement sera consigné dans l'historique de l'appareil de détection ou centrale de détection. Le récapitulatif annuel de ces dépassements sera conservé durant 2 ans.

En cas de dépassements réguliers ou fréquents, l'exploitant est tenu de faire immédiatement contrôler son installation de détection ainsi que le système de ventilation. Les résultats de ce contrôle et les éventuels travaux en découlant devront également être consignés dans le registre d'entretien. Dans le cas où les dépassements restent réguliers ou fréquents, l'exploitant doit prévenir l'autorité délivrante et proposer des adaptations au système de ventilation et/ou de détection.

- 2.3.13. Les caractéristiques de l'installation de détection du monoxyde de carbone sont les suivantes :

- La mesure du taux de monoxyde de carbone s'effectue en continu par une installation comportant des appareils fixes.
- Le nombre de sondes nécessaires pour chaque niveau est déterminé en fonction de la configuration du parking de manière à ce que la surface couverte par une sonde ne dépasse pas 400 m<sup>2</sup>. Elles sont judicieusement placées.

- Les sondes doivent être placées à 1,50 m du sol.
- Les recommandations émises par le fabricant doivent être rigoureusement respectées.
- Les sondes doivent être placées dans des endroits facilement accessibles, à l'écart de toute source de perturbation de l'air (portes d'accès, ouvertures, extracteurs, pulseurs,...).
- Il y a lieu d'éviter les endroits :
  - o où le circuit électronique serait exposé à des vibrations ou des changements rapides de température ;
  - o à moins de 2 m d'un angle ou d'un coin ;
  - o où il y a un risque d'exposition aux intempéries.
- La sonde devra être protégée de tout endommagement mécanique, sans que son efficacité n'en soit diminuée.

2.3.14. En cas de panne ou de défectuosité du système de déclenchement, le système de ventilation mécanique doit automatiquement s'enclencher à capacité maximale et ce jusqu'à la réparation effective du système de déclenchement.

### 3. TRANSFORMATION – MODIFICATIONS

Avant toute transformation intérieure du parking, l'exploitant doit en faire la demande auprès de l'I.B.G.E. et obtenir son autorisation préalable.

Par « transformation intérieure du parking » on entend notamment :

- l'ajout dans le parking d'une installation ou toute machine qui peut influencer le bon fonctionnement du parking (ex : groupe de froid,...) ;
- la réorganisation des emplacements de parking ;
- tout changement des accès et des issues de secours du parking ;
- tout changement au niveau du système et des ouvertures de ventilation ;
- l'ajout de parois internes ;
- la création de box de parkings ou de locaux ;
- le placement de barrières à l'entrée du parking ;
- tout changement qui nécessite l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme.

## C. Conditions générales

### C.1. CONDITIONS D'EXPLOITER RELATIVES AU BRUIT ET AUX VIBRATIONS

#### 1. Définitions et remarques

1.1. Les définitions figurant dans les arrêtés du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatifs à la lutte contre le bruit de voisinage, à la lutte contre le bruit des installations classées et fixant la méthode de contrôle et les conditions de mesures de bruit, s'appliquent aux présentes prescriptions.

- Les seuils de bruit sont définis en fonction des critères : de **bruit spécifique global (Lsp)** ; du **nombre de fois (N) par heure** où le **seuil de bruit de pointe (Spte)** est dépassé ; des **émergences par rapport au bruit ambiant**.

- Les périodes A, B et C sont définies comme suit :

	Lu	Ma	Me	Je	Ve	Sa	DI/ fériés
7h à 19h	A	A	A	A	A	B	C
19h à 22h	B	B	B	B	B	C	C
22h à 7h	C	C	C	C	C	C	C

3

1.2. Par exploitation, il faut comprendre en plus l'utilisation d'une ou des installations classées ou d'un équipement qui en fait partie, toutes les activités associées et conséquentes à celles-ci, notamment :

- manutention d'objets, des marchandises, ...;
- chargement-déchargement, à l'intérieur de la parcelle ou en voirie, par des clients, livreurs,....,
- la circulation induite sur le site,
- le fonctionnement d'installations annexes (ventilation, climatisation,...) liées à l'exploitation.

## 2. Prévention des nuisances sonores

Au-delà des seuils de bruit précisés au point 3, l'exploitant veille obligatoirement à ce que le fonctionnement de ses installations et le déroulement des activités de l'établissement respectent les bonnes pratiques en matière de minimisation des nuisances sonores vis-à-vis des fonctions sensibles (habitat, enseignement, hôpitaux, parc,...) présentes dans le voisinage, notamment en adaptant à la situation les aspects suivants :

### Gestion des installations

- L'exploitant est tenu d'assurer le bon entretien de ses installations et, le cas échéant, de procéder au remplacement ou à la réparation d'installation ou de partie d'installation souffrant d'usure ou de dégradation à l'origine d'une augmentation des nuisances sonores ;
- Les activités bruyantes sont réalisées dans des lieux adaptés assurant le confinement des sources de bruit ;
- Les portes extérieures et fenêtres des locaux assurant l'isolation de sources de bruit vis-à-vis de l'extérieur sont maintenues fermées ;
- Les activités bruyantes sont réalisées dans les créneaux horaires de la période 'A' définie au point 1.1.

### Conception des installations

L'exploitant prend les dispositions nécessaires pour limiter les nuisances sonores générées par l'exploitation de son établissement et intègre, dans la conception des nouvelles installations, les critères de choix et options d'aménagement visant tout particulièrement :

- La localisation des installations et activités bruyantes ;
- Le choix des techniques et des technologies ;
- Les performances acoustiques des installations ;
- Les dispositifs complémentaires d'isolation acoustiques limitant la réverbération et la propagation du bruit ;
- ...

## 3. Valeurs de bruit mesurées à l'immission

3.1. A l'intérieur de bâtiments ou de locaux occupés situés dans le voisinage de l'établissement, les émergences de bruit liées à l'exploitation ne peuvent excéder aucun des seuils suivants :

Local	Période	Emergence		
		De niveau (dB(A))	Tonale (dB)	Impulsionnelle (dB(A))
Repos	C	3	3	5
	A et B	6	6	10
Séjour	A, B et C	6	6	10
Service	A, B et C	12	12	15

Le niveau de bruit ambiant à prendre en considération pour déterminer l'émergence doit être au minimum de 24 dB(A).

3.2. A l'extérieur, les bruits liés à l'exploitation mesurés en dehors du site de l'établissement n'excèdent pas les seuils suivants :

	Période A	Période B	Période C
Lsp	45	39	33
N	20	10	5
Spte	72	66	60

#### 4. Vibrations

Les mesures nécessaires sont prises pour que les vibrations inhérentes à l'exploitation de l'établissement ne nuisent pas à la stabilité des constructions et ne soient une source d'inconfort pour le voisinage. Les niveaux de vibrations dans les immeubles occupés dans le voisinage seront conformes au niveau fixé par la norme DIN 4150 (volet 2 : gêne aux personnes et volet 3 : stabilité du bâtiment).

Chaque machine fixée à une structure du bâtiment devra être équipée d'un dispositif efficace d'atténuation des vibrations.

#### 5. Méthode de mesure

Les mesures des sources sonores sont effectuées avec le matériel, suivant la méthode et dans les conditions définies par l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 Novembre 2002 fixant la méthode de contrôle et les conditions de mesure de bruit.

### C.2. CONDITIONS RELATIVES AU REJET D'EAUX USÉES EN ÉGOUT ET À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le réseau d'évacuation des eaux sera de type séparatif, avec au minimum un réseau eaux de pluie et un réseau eaux usées. Une éventuelle connexion des différents réseaux ne pourra se faire que si le puits de mesure des eaux usées est placé en amont de la dite connexion.

#### C.2.1 Conditions relatives au rejet d'eaux usées en égout

Toute analyse des eaux usées, imposée par l'autorité compétente doit être réalisée par un laboratoire agréé en Région de Bruxelles Capitale.

Il est interdit de jeter ou déverser dans les eaux de surface ordinaires, dans l'égout public et dans les voies artificielles d'écoulement des eaux pluviales, des déchets solides qui ont été préalablement soumis à un broyage mécanique ou des eaux contenant de telles matières.

Les eaux usées ne peuvent pas contenir les éléments suivants :

- fibres textiles
- matériel d'emballage en matière synthétique
- déchets domestiques solides organiques ou non organiques
- huiles minérales, huiles usagées, produits inflammables, solvant volatil, peinture, acide concentré ou base (tels que soude caustique, acide chlorhydrique,...)
- toute autre matière pouvant rendre l'eau des égouts toxique ou dangereuse
- plus de 0,5 g/l d'autres matières extractibles à l'éther de pétrole

## C 2.2. Conditions relatives à la gestion des eaux pluviales

### 1. Amortissement des pluies d'orage

- L'exploitant mettra en place un système de retenue des eaux pluviales (bassin d'orage, zone inondable,...) visant à compenser l'imperméabilisation due au projet.

Ce système de retenue des eaux pluviales aura une capacité de minimum 89 m<sup>3</sup> net ; Ce volume exclut les éventuels volumes d'eau de pluie destinés à la réutilisation interne. Il sera composé, conformément à la proposition du demandeur, d'un bassin d'orage de 75 m<sup>3</sup> et deux bassins d'orage de 7,5 m<sup>3</sup>.

- Le débit de fuite à la sortie du système de retenue sera de maximum de 5 l/s.ha.
- Le système de retenue des eaux pluviales doit être entretenu selon les recommandations du fabricant, au minimum une fois par an et vidé si nécessaire.

### 2. Récupération des eaux pluviales en provenance des toitures

- L'exploitant mettra en place des citernes de récupération d'eaux de pluie pour un volume équivalent au minimum à 33 l/m<sup>2</sup> de toitures en projection horizontale (minimum 15 m<sup>3</sup> conformément à la proposition du demandeur).
- Dans la mesure du possible, l'exploitant mettra en place un dispositif ad hoc afin d'utiliser cette eau de pluie dans ses installations.

## C.3. CONDITIONS RELATIVES AUX DÉCHETS

Tous les déchets dangereux doivent être éliminés par un collecteur agréé pour la Région de Bruxelles-Capitale.

Toute remise et réception de déchets dangereux doivent être effectuées contre récépissé. Ces récépissés ou leurs copies doivent être conservés pendant une période de cinq ans et seront transmis, en cas de demande, à l'IBGE.

Par ailleurs, l'exploitant producteur des déchets tient à jour un registre des déchets dangereux éliminés comportant les informations minimales suivantes :

1. le code du déchet et la dénomination conforme au catalogue européen des déchets;
2. la quantité du déchet, exprimée en masse ou en volume;
3. la date d'enlèvement du déchet;
4. le nom et l'adresse du collecteur et du transporteur du déchet;
5. le nom et l'adresse du destinataire du déchet;
6. la date et la dénomination de la méthode de traitement du déchet.

Le registre peut se composer des factures (récépissés) de collecte des déchets pour autant qu'elles contiennent les informations mentionnées ci-dessus.

La quantité totale de déchets dangereux stockés ne peut dépasser 100 kg.

#### C.4. CONDITIONS GÉNÉRALES RELATIVES À LA PRÉVENTION CONTRE L'INCENDIE

Sans préjudice des conditions plus strictes reprises à l'article 4, § B.1., les conditions suivantes sont d'application :

- Les dispositifs d'extinction d'incendie (extincteurs, hydrants, ...) doivent être maintenus en bon état de fonctionnement par un contrôle et un entretien annuels.
- L'exploitant se conformera aux règlements en vigueur concernant les installations électriques. En cas de remarques ou d'infractions reprises dans un rapport d'examen de conformité des installations électriques, l'exploitant mettra tout en œuvre pour y remédier au plus vite.

#### C.5. MOBILITÉ - CHARROI

##### C.5.1. Stationnement

##### 1. Gestion

1.1. 107 emplacements de parking doivent être réservés aux habitants du projet ou du quartier. Le solde des emplacements sont aménagés en parking public.

1.1 Il est interdit de mettre les emplacements réservés aux logements à disposition d'activités de bureaux, de production de biens immatériels ou de haute technologie sauf si les emplacements sont physiquement différenciés du reste des emplacements. Les emplacements différenciés sont alors soumis à la charge environnementale prévue par l'ordonnance du 2 mai 2013 portant le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie.

1.2 Concernant les emplacements de parking public :

- a. La sortie des véhicules stationnés dans le parking est garantie 7 jours sur 7, 24h/24.
- b. Le parking est directement accessible à tout utilisateur et ce sans aucun type de réservation.
- c. En particulier, il est interdit de réserver des emplacements de parking à disposition d'activités de bureaux, de haute technologie ou de production de biens immatériels sans en aviser préalablement l'Institut via une demande de modification de permis (Art 7bis de l'OPE).
- d. Il est interdit de créer, d'utiliser ou de promouvoir un système avantageux d'utilisation du parking public pour les affectations susvisées au point c.
- e. Une signalisation en tout temps bien visible et repérable depuis la voirie publique ('P' blanc sur fond bleu) doit être mise en place à l'entrée du parking.
- f. Un histogramme des mouvements (entrées et sorties) au sein du parking, durant une semaine type (hors vacances scolaires ou périodes de soldes), sera fourni à l'IBGE le premier juin de chaque année. Cet histogramme sera accompagné d'une représentation de l'occupation heure par heure, de ce parking.

1.3 En cas de projet de changement du nombre d'emplacements ou de réaffectation des emplacements (en parking bureau, logement, public, commerce,...), l'exploitant doit déposer une demande de modification du permis d'environnement (en conformité avec l'article 7bis de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement) et obtenir l'autorisation de l'autorité compétente.

## C.5.2. Emplacements vélos

### 1. Gestion

#### Entretien et contrôle des emplacements vélos

Les emplacements vélos doivent être régulièrement entretenus et maintenus en bon état de propreté. L'interdiction de parage des deux-roues à moteur doit y être clairement signalée.

### 2. Conception

#### 2.1. Nombre d'emplacements vélos

Au minimum 107 emplacements de stationnement pour vélos doivent être aménagés en une ou plusieurs zones de parage pour vélos.

#### 2.2. Aménagement des emplacements vélos

Les emplacements vélos, à part ceux destinés aux clients et visiteurs, sont couverts pour être protégés des intempéries.

Ces emplacements sont situés au rez-de-chaussée ou au niveau -1. Lorsque la situation le permet, ces emplacements sont situés au rez-de-chaussée. Ils sont situés de préférence à proximité soit des accès à la circulation interne au bâtiment, soit de l'entrée de l'immeuble/du parking.

Si les emplacements vélos sont situés à l'extérieur, les vélos doivent pouvoir être rangés dans un parc clos (murs, grilles ou barreaux) dont l'accès est réservé à des usagers identifiés.

Les emplacements vélos sont facilement repérables et bien éclairés. Le rangement des vélos doit pouvoir se faire sans effort, ni difficulté. La hauteur minimale sous plafond des emplacements est de 2 mètres. Les espaces de manœuvre sont suffisants et conçus de manière à ce que les cyclistes ne soient pas mis en danger par les véhicules motorisés.

Chaque vélo, rangé dans un emplacement doit pouvoir être attaché à un support défini au paragraphe suivant.

Le support est ancré et difficilement démontable. Le support choisi doit être adapté aux vélos et cadenas habituels. Le support doit être conçu de manière à permettre au moins l'attache du cadre et de la roue avant du vélo. **Les systèmes de type pince roues simples sont dès lors interdits.** Les matériaux utilisés sont solides, résistants aux chocs, au vol ainsi qu'à la fatigue mécanique.

#### 2.3. Accès aux emplacements vélos

Le cheminement des cyclistes pour accéder aux emplacements doit être sécurisé, facile et ne comporter aucun obstacle. Une attention particulière sera apportée pour limiter au maximum le nombre de portes et de marches.

Si l'accès aux emplacements vélos peut se faire par la rampe d'accès du parking, le cheminement des vélos doit être protégé par une bande cyclable d'une largeur minimale de 120 cm (côté extérieur de la courbe), délimitée au sol par des pointillés. S'il existe un système de feux de signalisation dans les rampes (sens de circulation alternée pour les voitures), ce système doit être adapté au temps de parcours des cyclistes.

Les courbes des rampes d'accès au parking empruntées par les cyclistes, ont une largeur de minimum 4 mètres. Les ascenseurs ou sas empruntés par les cyclistes ont une longueur minimale de 2 mètres.

### C.5.3. Livraisons

Lors de tout chargement /déchargement de produits, déchets, objets divers destinés à l'immeuble, la sécurité des usagers faibles doit être assurée prioritairement. Ainsi la circulation sur le trottoir ne peut être entravée et un passage libre d'au moins un mètre doit être maintenu.

De plus le véhicule ne peut constituer une gêne pour le passage des cyclistes et ne peut bloquer les autres véhicules.

### **C.6. CONDITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ DU SOL ET DES EAUX SOUTERRAINES EN CAS DE CESSATION DES ACTIVITÉS DE L'ENTREPRISE OU DE CHANGEMENT DE TITULAIRE DU PERMIS**

Préalablement à la cessation des activités ou lors du changement d'exploitant, le titulaire du présent permis est tenu de se conformer à l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués (et ses arrêtés d'exécution) et de réaliser une reconnaissance de l'état du sol si cela s'avère nécessaire.

Dans ce cas, la notification de la cessation des activités ou du changement d'exploitant à l'autorité compétente sera accompagnée des documents requis par la-dite ordonnance.

### **C.7. CONDITIONS RELATIVES À LA PRÉPARATION DES CHANTIERS DE CONSTRUCTION, AUX DÉMOLITIONS ET TRANSFORMATIONS**

#### **1. Autorisation de chantier**

En cas de construction, démolition ou transformation d'un bâtiment induisant l'exploitation d'un chantier dont la puissance cumulée des installations présentes sur le chantier dépasse 50 kW, une **déclaration de classe 3 doit être déposée auprès de l'administration communale concernée (rubrique 28 de la liste des installations classées).**

**Le formulaire de déclaration de chantier est disponible sur le site Internet de Bruxelles Environnement : <http://www.environnement.brussels/> > Guichet > Formulaires > Permis d'environnement**

Une déclaration de classe 3 pour la rubrique 28 (chantier) doit également être introduite auprès de l'administration communale dans le cadre d'un chantier de transformation ou de démolition de plus de 500 m<sup>2</sup> plancher et ce, même si la puissance cumulée des installations présentes sur le chantier ne dépasse pas 50 kW.

Dans le cas des bâtiments dont le permis d'urbanisme est antérieur au 1/10/1998, la déclaration relative au chantier doit être complétée par un inventaire amiante complet et conforme au modèle de l'annexe 1 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 avril 2008.

En cas de démolition et/ou transformation d'un bâtiment, au sens de l'article 98 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, tout bâtiment doit, sauf dérogation accordée par l'IBGE, être débarrassé de l'amiante qu'il contient conformément aux prescriptions contenues dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante.

**Le désamiantage ou l'encapsulation d'amiante est susceptible d'être soumis à autorisation préalable auprès de la division Autorisations de Bruxelles Environnement. Des informations et les formulaires de demande d'autorisation sont disponibles sur le site internet de Bruxelles Environnement : <http://www.environnement.brussels/amiante>**

## 2. Rabattement temporaire dans le cadre d'un chantier

Toute prise d'eaux souterraines doit être réalisée conformément à l'arrêté royal du 21/04/1976 réglementant l'usage des eaux souterraines.

Dès lors, préalablement à tous les travaux de génie civil nécessitant le rabattement temporaire de nappes phréatiques, il y a lieu d'introduire une déclaration de prise d'eaux souterraines (pour les débits < 96 m<sup>3</sup>/j) ou d'obtenir une autorisation (pour les débits > 96 m<sup>3</sup>/j) auprès du service « Eaux Souterraines » de la division Autorisations de Bruxelles-Environnement.

Les formulaires sont disponibles sur le site internet de Bruxelles Environnement : <http://www.environnement.brussels/> > Guichet > Formulaire > Eau

## 3. Mise hors service de citernes

S'il existe sur le site, des citernes ayant contenu des hydrocarbures (mazout, huiles usagées, ...) ou LPG, elles devront être mises hors service.

### 3.1. Mise hors service d'une ancienne citerne à hydrocarbures (mazout, huiles usagées,...)

Pour les citernes ayant contenu des hydrocarbures et qui ne sont pas soumises à des conditions spécifiques découlant d'un arrêté tel que l'arrêté station-service, la mise hors service se fera en respectant au minimum la procédure suivante :

- 1° Avertir l'autorité compétente par recommandé.
- 2° Dégazer et vider la citerne.
- 3° Nettoyer la citerne.
- 4° Faire évacuer les déchets de vidange et de nettoyage via un collecteur de déchets dangereux agréé en région bruxelloise. La boue, les dépôts sur le sol et les eaux usées sont considérés comme des déchets dangereux. Toute remise et réception de déchets dangereux doivent être effectuées contre des certificats d'élimination et de valorisation.

5° Les citernes enfouies peuvent être soit évacuées, soit laissées en place aux conditions suivantes :

- elles n'entravent pas un éventuel traitement ou contrôle ultérieur d'une pollution du sol ;
- leur(s) dispositif(s) de remplissage doit être mis hors service de manière à rendre impossible toute livraison ;
- elles doivent être remplies de sable ou d'un autre matériau inerte (tel que du ciment, du mortier, du béton, du béton-mousse, du sable stabilisé,...). L'utilisation de mousse est interdite.

Les citernes non enfouies peuvent être soit évacuées, soit laissées en place aux conditions suivantes :

- elles n'entravent pas un éventuel traitement ou contrôle ultérieur d'une pollution du sol ;
- leur(s) dispositif(s) de remplissage doit être mis hors service de manière à rendre impossible toute livraison.

Les travaux relatifs à la mise hors service peuvent être effectués par une entreprise compétente en la matière (certaines de ces entreprises figurent dans les pages jaunes à la rubrique « Citernes : nettoyage industriel »).

### 3.2. Mise hors service d'une ancienne citerne LPG

La mise hors service se fera en respectant au minimum la procédure suivante :

- 1° Avertir l'autorité compétente par recommandé.
- 2° Vider la citerne.

3° **Dégazer la citerne avec un gaz inerte.**

4° **Evacuer les citernes.**

**Les citernes enfouies** doivent être évacuées. Si l'évacuation des citernes pose un problème de stabilité ou de faisabilité, elles peuvent rester en place, moyennant une autorisation écrite de l'I.B.G.E. Elles doivent de toute façon être remplies de sable ou d'un autre matériau inerte (tel que du ciment, du mortier, du béton, du béton-mousse, du sable stabilisé,...). L'utilisation de mousse est interdite.

**Les citernes non enfouies** doivent être évacuées ou mises hors service par exemple en coupant les tuyauteries de remplissage.

Les travaux relatifs à la mise hors service peuvent être effectués par une entreprise compétente en la matière (certaines de ces entreprises figurent dans les pages jaunes à la rubrique « Citernes : nettoyage Industriel »).

**4. Mise hors service d'installations frigorifiques, de transformateurs statiques ou évacuation de déchets dangereux provenant de l'activité antérieure**

Ces anciennes installations sont considérées comme des déchets dangereux et doivent être éliminées conformément à l'article 4 § C.3 du présent permis. Les installations frigorifiques doivent être démantelées par un technicien frigoriste qualifié.

## **ARTICLE 5. OBLIGATIONS ADMINISTRATIVES**

1. Les installations doivent être conformes aux plans annexés cachetés par l'IBGE en date du 12/10/2016 :
  - Immeubles 1-2-3, Sous-sol -1
  - Immeubles 1-2-3, Sous-sol -2
2. Les frais générés par les travaux nécessaires à l'aménagement des installations en vue de leur surveillance et en vue du contrôle des conditions d'exploiter sont à charge de l'exploitant. L'autorité peut exiger, annuellement, aux frais de l'exploitant, les prélèvements et analyses nécessaires au contrôle du respect des conditions d'exploiter.
3. L'exploitant est, sans préjudice des obligations qui lui sont imposées par d'autres dispositions, en outre tenu :
  - 1° de prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter, réduire ou remédier aux dangers, nuisances ou inconvénients des installations;
  - 2° de signaler immédiatement à l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement et à la commune du lieu d'exploitation, tout cas d'accident ou d'incident de nature à porter préjudice à l'environnement ou à la santé et à la sécurité des personnes;
  - 3° de déclarer immédiatement à l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement toute cessation d'activité.
4. L'exploitant reste responsable envers les tiers des pertes, dommages ou dégâts que les installations pourraient occasionner.
5. Toute personne qui est ou a été titulaire d'un permis d'environnement est en outre, tenue de remettre les lieux d'une installation dont l'exploitation arrive à terme ou n'est plus autorisée dans un état tel qu'il ne s'y manifeste aucun danger, nuisance ou inconvénient.
6. Un nouveau permis doit être obtenu dans les cas suivants :
  - 1° lorsque la mise ou remise en exploitation d'installations nouvelles ou existantes qui n'ont pas été mises en place ou en activité dans le délai fixé à l'article 3. Il en est de même de la remise en exploitation d'une installation dont l'exploitation a été interrompue pendant deux années consécutives;

- 2° lors du déménagement des installations à une nouvelle adresse;
- 3° lorsque l'échéance du permis fixée par l'article 2 est atteinte.

Un permis d'environnement peut être exigé pour la transformation ou l'extension d'une installation autorisée dans deux hypothèses :

- 1° lorsqu'elle entraîne l'application d'une nouvelle rubrique de la liste des installations classées;
  - 2° lorsqu'elle est de nature à aggraver les dangers, nuisances ou inconvénients inhérents à l'installation.
7. La remise en exploitation d'une installation détruite ou mise temporairement hors d'usage peut être soumise à permis d'environnement lorsque l'interruption de l'exploitation résulte de dangers, nuisances ou inconvénients qui n'ont pas été pris en compte lors de la délivrance du permis initial.

Préalablement à la remise en service, l'exploitant notifie par lettre recommandée à l'autorité compétente pour délivrer le permis les circonstances qui ont justifié l'interruption de l'exploitation. L'autorité compétente dispose alors d'un mois pour déterminer si une demande de certificat ou de permis d'environnement doit être introduite.

8. L'exploitant doit contracter une assurance responsabilité civile d'exploitation couvrant les dommages causés accidentellement par l'exploitation ou l'utilisation des installations classées.

## ARTICLE 6. ANTÉCÉDENTS ET DOCUMENTS LIÉS À LA PROCÉDURE

- Les installations ne sont pas en service, il s'agit d'un nouveau projet ;
- Introduction du dossier de demande de permis d'environnement en date du 12/11/2015 ;
- Accusé de réception de dossier complet de demande de permis d'environnement le 22/01/2016 ;
- Accusé de réception de dossier complet de demande de permis d'urbanisme délivré par Bruxelles Développement Urbain, le 18/05/2016 ;
- Accusé de réception du rapport d'incidences complet, délivré par Bruxelles Développement Urbain le 18/05/2016 ;
- Procès-verbal du 14/06/2016 clôturant l'enquête publique réalisée sur la commune de Evere et ses annexes duquel il ressort que le projet a donné lieu à 19 plaintes, trois pétitions de 6, 21 et 44 signatures et 68 demandes à être entendu ;
- Avis rendus par le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 02/12/2015 (réf.:C.2015.1110/1/APH) ;

## ARTICLE 7. JUSTIFICATION DE LA DÉCISION (MOTIVATIONS)

1. L'installation est située en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol (PRAS). La demande est donc compatible avec la destination de la zone;
2. L'absence de réception de l'avis de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement dans les délais requis équivaut à un avis présumé favorable.
3. Le site se trouve en zone d'habitation au PRAS et correspond donc à une zone 2 définie dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit et les vibrations générés par les installations classées.

Les conditions générales relatives à l'immission du bruit à l'extérieur en provenance des installations classées prescrites par ce même arrêté ont été intégrées dans le présent permis.

4. Le permis d'environnement tient lieu de permis de déversement d'eaux usées, on y a inclus des conditions de déversement conformes aux arrêtés en vigueur énumérés à l'article 8.
5. Il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus,...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction de gaz à effets de serre.

Le vélo fait partie de ces alternatives et son emploi doit être facilité notamment en prévoyant un nombre suffisant d'emplacements de vélos correctement aménagés et d'accès aisés.

Le présent permis impose dès lors l'aménagement de minimum 107 emplacements vélos.

6. La demande porte, entre autres, sur un parking public. Celui-ci est donc par définition accessible à tout utilisateur et maintenu comme tel. En particulier, il n'est pas l'accessoire d'activités de bureaux, de haute technologie ou de production de bien immatériel.

Les emplacements réservés au public ne sont donc pas soumis au Livre 2, titre 3, chapitre 3 du Code Bruxellois de l'air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie (Cobrace) concernant le stationnement hors voirie, et ce pour les raisons suivantes :

- Ils ne participent pas à l'augmentation de la pression sur les voiries due aux déplacements domicile-travail.
- Ils participent à l'offre globale d'emplacements mises à dispositions de tout utilisateur (excepté les utilisateurs d'activités de bureaux, de haute technologie ou de production de bien immatériel) .

Afin de garantir ces conditions d'exploitation, la présente décision :

- Interdit de réserver des emplacements pour des fonctions visées par le Cobrace ;
- Interdit la limitation d'accès ;
- Interdit la mise en place de mécanismes ayant pour but une amélioration de l'attractivité du parking public pour les activités visées par le Cobrace.

7. Les oppositions enregistrées lors de l'enquête publique portent sur :

- a) Les dimensions des immeubles du projet impactant la vue et le taux d'ensoleillement du voisinage ;
- b) La diminution de la sécurité pour le voisinage suite à l'ouverture de l'îlot urbain sur lequel se situera le projet ;
- c) L'augmentation du flux de trafic dans les voiries environnantes du projet ;
- d) L'augmentation du bruit occasionné par l'augmentation du trafic ;
- e) L'augmentation de la pollution de l'air occasionnée par l'augmentation du trafic ;
- f) Le report du stationnement en voirie induit par la disparition du terrain vague, sur lequel se tiendra le projet, actuellement utilisé comme parking sauvage par les riverains ;
- g) La destruction des espaces verts de type « jardins communautaires » situés sur le futur emplacement du projet ;
- h) Le risque d'inondation lié à l'imperméabilisation du site du projet.

8. Les points a) et b) relatifs au chantier et à l'architecture du projet ne peuvent être pris en compte dans la présente décision. En effet cette matière est d'ordre purement urbanistique ou de bon aménagement des lieux et sort du cadre du permis d'environnement.

Les points c), d) et e) relatifs à l'augmentation du trafic dans les voiries environnantes sont partiellement fondés et sont des conséquences de la densification du bâti, découlant, elle, de la mise en vente publique du terrain.

Toute augmentation du nombre de logements dans un quartier implique néanmoins inévitablement une augmentation du trafic et du bruit et pollution qui y sont liés . Rappelons ici que le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) prévoit au minimum la construction d'un emplacement de parking par logement. La densité du bâti et l'adéquation entre le nombre de logements additionnels et la capacité des voiries relèvent néanmoins avant tout de la responsabilité de l'urbanisme et de la Commune d'Evere. Le rapport d'incidences indique enfin qu'il y aura une augmentation du trafic mais conclut que ce dernier pourra être aisément absorbé par les voiries et carrefours environnants..

9. Le point f) est partiellement fondé ; le risque de report en voirie est néanmoins très limité pour les raisons suivantes :
- Dans le respect du RRU, le permis d'environnement impose un ratio de un emplacement de parking par logement afin de ne pas impacter l'offre de stationnement en voirie. En outre, la création du parking public est reprise dans le cahier des charges établi par la Commune d'Evere dans le cadre de la vente publique du terrain. Cette offre de parking public vise à combler en partie la perte de la soixantaine d'emplacements sauvages dont disposent actuellement les riverains sur le site du projet.
  - Le point g) est partiellement fondé ; néanmoins, et bien qu'une partie de la parcelle soit actuellement non bâtie et qu'elle comporte un espace vert de type « Jardin communautaire » , celle-ci se trouve en zone d'habitation au PRAS. La présente demande est donc compatible avec l'affectation de la zone.
  - Le point h) n'est pas fondé ; en effet, le projet prévoit la mise en place de bassins d'orage d'une capacité totale de 90 m<sup>3</sup> minimum afin de compenser l'imperméabilisation du site liée au projet. Cette mesure vise à limiter le risque d'inondation en cas d'évènement pluvieux important. Le permis impose la mise en place de ces bassins d'orage.
10. Le service d'incendie a émis l'avis C.2015.1110/1/APH qui est annexé à la présente décision. Il y a lieu de le respecter intégralement.
11. D'après les résultats de l'inventaire amiante du site concerné, des matériaux amiantés sont présents au sein du bâtiment à rénover et/ou à démolir.
- Etant donné que l'objet de la demande comprend une démolition et/ou une transformation, la présente décision rappelle l'obligation de désamiantage avant toute démolition ou transformation et ce, afin d'éviter la dissémination de fibres d'amiante dans l'air.
12. Le respect des conditions reprises ci-dessus tend à assurer la protection contre les dangers, nuisances ou inconvénients que, par leur exploitation, les installations en cause sont susceptibles de causer, directement ou indirectement, à l'environnement, à la santé ou à la sécurité de la population.

## ARTICLE 8. ORDONNANCES, LOIS, ARRÊTÉS FONDANT LA DÉCISION

- Ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement et ses arrêtés d'exécution.
- Ordonnance du 17 juillet 1997 relative à la lutte contre le bruit en milieu urbain et ses arrêtés d'exécution.
- Code bruxellois de l'aménagement du territoire du 9 avril 2004.
- Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués et ses arrêtés d'exécution.
- Ordonnance du 14 juin 2012 relative aux déchets.
- Loi du 26 mars 1971 sur la protection des eaux de surface contre la pollution et ses arrêtés d'exécution.

- Règlement Général pour la Protection de Travail approuvé par les arrêtés du Régent les 11 février 1946 et 27 septembre 1947, notamment l'article 184, modifié par l'arrêté royal du 10 mars 1981 ou arrêté royal du 2 septembre 1981 modifiant le Règlement Général sur les Installations Electriques et le rendant obligatoire dans les établissements classés comme dangereux, insalubres ou incommodes ainsi que ceux visés à l'article 28 du RGPT.
- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 adoptant le Plan régional d'affectation du sol.
- Arrêté Royal du 17 mai 2007 fixant les mesures en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion auxquelles les parkings fermés doivent satisfaire pour le stationnement des véhicules LPG.

Date : le 20/10/2016

Frédéric FONTAINE  
Directeur général





RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE  
LE COLLÈGE D'ENVIRONNEMENT

ENTREPRISES JAZY s.a.  
Monsieur Ilhan JAZY  
Boulevard Lambertmont, 310

1030 BRUXELLES

RECOMMANDE

Concerne : Recours introduits par les HABITANTS de l'AVENUE du RENOUEAU et de la RUE E. DEKOSTER, représentés par G. KNEVELS & Consorts, et par Monsieur Erik ROOBROECK et Madame Pascale RAMPÉLBERG auprès du Collège d'environnement contre la décision de l'IBGE de vous délivrer un permis d'environnement tendant à exploiter un parking couvert de 187 véhicules, rue Plaine de l'Aviation et rue Edouard Dekoster à Evere.

BRUXELLES

21-02-2017

Monsieur,

CONTACT

T +32 (0)2 204 23 59 – 204 24 57

F +32 (0)2 204 15 68

aghuyss@sprb.brussels

rdossantos@sprb.brussels

NOS REF.

AGRDS/REC – RB 2625-1 & 2/16/6

VOS REF.

ANNEXES

2

Rue du Progrès, 80/1  
1035 – BRUXELLES

Par la présente, nous vous notifions la décision du Collège d'environnement relative au recours visé sous rubrique.

Nous vous souhaitons bonne réception de cette lettre et vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.

Pour le Collège d'environnement,

Alex GHUYSS,  
Secrétaire permanent



**RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE**  
**LE COLLÈGE D'ENVIRONNEMENT**

RB 2625-1 à 2/16/6 - 17/2389

**DECISION**

**CONCERNE :** Recours introduit par les **HABITANTS** de l'**AVENUE** du **RENOUVEAU** et de la **RUE E. DEKOSTER**, représentés par « **G. KNEVELS & Consorts** », et par **Monsieur Erik ROOBROECK** et **Madame Pascale RAMPENBERG** contre la décision de l'**IBGE** de délivrer un permis d'environnement à la s.a. **ENTREPRISES JAZY** visant à exploiter un parking couvert de **187 emplacements** pour véhicules à moteur, rue **Plaine d'Aviation** et rue **Édouard Dekoster à Evere**.

Vu l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement, ci-après dénommée "l'ordonnance du 5 juin 1997", et ses arrêtés d'application ;

Vu le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Énergie ;

Vu le dossier administratif, et particulièrement :

- la demande de permis d'environnement introduite par la s.a. **ENTREPRISES JAZY** à l'**IBGE** le 10 novembre 2015 visant à exploiter un parking couvert de 187 emplacements pour véhicules à moteur (rubrique 68.B, installation de classe 1B), dans un complexe immobilier à construire, entre la rue **Plaine d'Aviation** et la rue **Édouard Dekoster à Evere** ;
- l'avis de réception de dossier incomplet délivré par l'**IBGE** le 26 novembre 2015 ;
- les compléments d'information transmis par la s.a. **ENTREPRISES JAZY** à l'**IBGE** le 18 janvier 2016 ;
- l'accusé de réception de dossier et de rapport d'incidences complets délivré par l'**IBGE** le 22 janvier 2016 ;
- l'accusé de réception de rapport d'incidences conforme et complet délivré par **Bruxelles Développement Urbain**, le 18 mai 2016 ;
- le procès-verbal de clôture de l'enquête publique organisée par la commune d'**Evere** sur les demandes de permis d'environnement et de permis d'urbanisme, du 30 mai au 13 juin 2016, attestant que 19 lettres d'opposition et/ou de réclamations ainsi que trois pétitions, regroupant respectivement 6, 21 et 44 signatures, ont été introduites ;
- l'avis favorable unanime, sous conditions, émis le 20 octobre 2016 par la commission de concertation par rapport aux demandes de permis d'environnement et de permis d'urbanisme, avis libellé comme suit :
  - « *Considérant que la demande s'implante sur un site qui est en état d'abandon et dont les immeubles alentour présentent des implantations et des gabarits très diversifiés ;*
  - Considérant que le projet structure le site et que l'implantation des bâtiments permet de créer et de préserver autant que possible, des perspectives visuelles suffisamment dégagées tant pour les nouveaux logements que pour les riverains ;*

Considérant que le projet comporte du côté de la rue de la Plaine d'Aviation, au sud de la parcelle, des immeubles de gabarits similaires à ceux du quartier traditionnel environnant et du côté Nord, un immeuble élevé (R+10) d'une typologie similaire à celle des immeubles hauts, situés avenue du Renouveau (R+5 à R+7) et en vis-à-vis d'un immeuble de R+14 ;

Considérant qu'outre la création de 107 logements et leurs parkings, le projet apporte des équipements à la collectivité dont une crèche et un parking public de 97 places à destination du quartier ;

Considérant que la proximité de l'immeuble élevé par rapport à l'école rue Dekoster n'est pas inappropriée du fait que l'école « tourne le dos » à cet immeuble ;

Considérant que le rapport d'incidences démontre que les nuisances négatives sont limitées ;

Considérant néanmoins que le projet devrait être revu sur certains points, en particulier :

- l'immeuble R+10 doit être abaissé pour s'inscrire dans le plan général des autres immeubles hauts environnants ;
- l'architecture du rez-de-chaussée le long de la rue de l'Aviation doit encore être étudiée ;
- la circulation des véhicules entre la rue Dekoster et le parking doit se faire au plus court, sans contourner la plaine de jeux ;

Considérant la situation des parcelles concernées à hauteur du centre médiéval d'Evere remontant au 12<sup>e</sup> siècle et à proximité immédiate de l'habitation Den Koeckhoeck datant du 17<sup>e</sup> siècle (...), il convient de permettre à la cellule Archéologique de la Direction des Monuments et Sites d'organiser un accompagnement de la démolition des maisons situées rue Plaine d'Aviation n° 9, 13 et 25 ainsi qu'une fouille préalable aux travaux de terrassements nécessaires pour le projet (...).

Avis FAVORABLE unanime sous condition :

- retirer deux étages de l'immeuble R+10 (et par conséquent supprimer 8 logements) ;
- surélever le rez-de-chaussée des immeubles situés à front de la rue de la Plaine d'Aviation d'environ 40 cm et retravailler les entrées afin de leur donner plus d'importance ;
- ajouter un ascenseur reliant le parking public à la rue de la Plaine d'Aviation et l'accoler à l'escalier de secours ;
- préciser la couleur des briques de parement ;
- organiser la circulation des véhicules entre la rue Dekoster et l'entrée/sortie des parkings de manière à ce que les véhicules ne doivent pas tourner autour de la plaine de jeux ;
- permettre à la cellule Archéologie de la Direction des Monuments et Sites d'organiser une fouille archéologique préalable aux travaux de terrassement nécessaires pour le projet (...) » ;

- la décision de l'IBGE du 20 octobre 2016 délivrant le permis d'environnement sollicité à la s.a. ENTREPRISES JAZY, décision notifiée le 24 octobre 2016 à l'intéressée ;
- l'affichage, du 27 octobre au 10 novembre 2016, par la s.a. ENTREPRISES JAZY de l'avis relatif à la décision de l'IBGE ;
- le recours introduit le 29 novembre 2016 par les HABITANTS de l'AVENUE du RENOUEAU et de la RUE E. DEKOSTER, représentés par « G. KNEVELS & Consorts », contre la décision de l'IBGE ;
- le recours introduit le 8 décembre 2016 par Monsieur Erik ROOBROECK et Madame Pascale RAMPENBERG contre la décision de l'IBGE ;
- la note d'observations de l'IBGE transmise au Collège d'environnement le 27 janvier 2017 ;
- le courrier du 5 février 2017 et ses annexes transmis par la s.a. ENTREPRISES JAZY au Collège d'environnement.

Entendu le rapport de Madame Geneviève TASSIN en séance du 9 janvier 2017.

Entendu, lors de cette même séance, Monsieur Godfroid KNEVELS, requérant, Madame Geneviève BOULENGIER, accompagnant Monsieur Godfroid KNEVELS, Monsieur Erik ROOBROECK, requérant, Madame Pascale RAMPENBERG, requérante, Madame Maryline DELVALLEE et Monsieur Ilhan JAZY, pour la s.a. ENTREPRISES JAZY, titulaire du permis attaqué, Monsieur Georges FRAITURE, architecte de la s.a. ENTREPRISES JAZY, Maître Michel KAROLINSKI, conseil de la s.a. ENTREPRISES JAZY, Monsieur Arnaud LAMBLIN, gestionnaire du dossier à l'IBGE, et Monsieur Frédéric D'ANGELO, juriste à l'IBGE.

Le 20 octobre 2016, l'IBGE délivre un permis d'environnement à la s.a. ENTREPRISES JAZY visant à exploiter un parking couvert de 187 emplacements pour véhicules à moteur (rubrique 68.B, installation de classe 1B), dans un complexe immobilier à construire, entre la rue Plaine d'Aviation et la rue Édouard Dekoster à Evere.

Contre ce permis, deux recours ont été introduits par :

- les HABITANTS de l'AVENUE du RENOUEAU et de la RUE E. DEKOSTER, représentés par « G. KNEVELS & Consorts »,
- Monsieur Erik ROOBROECK et Madame Pascale RAMPENBERG, habitant au n° 23/46 de l'avenue du Renouveau à Evere.

Les recours sont connexes et il y a lieu de les joindre.

## 1. Recevabilité des recours

Le recours signé par Monsieur Godfroid KNEVELS est introduit par « les cosignataires de l'enquête publique, Habitants de l'Av. du Renouveau ainsi que de la rue E. Dekoster, G. KNEVELS & Consorts ». Les recours en nom collectif ne sont pas recevables devant le Collège d'environnement, en dehors des recours exercés par une asbl dans les conditions visées à l'article 3, 20°, de l'ordonnance du 5 juin 1997. Au regard de la preuve de paiement du droit de dossier, le recours n'est recevable qu'en tant qu'il est exercé par Monsieur Godfroid KNEVELS en son nom propre. Celui-ci a confirmé, lors de l'audition devant le Collège d'environnement, souhaiter introduire le recours en son nom propre.

L'article 80, § 1<sup>er</sup>, de l'ordonnance du 5 juin 1997 prévoit qu'« {u}n recours est ouvert au demandeur et à tout membre du public concerné auprès du Collège d'environnement contre les décisions, fussent-elles tacites, résultant de l'application des articles 7bis, 7ter, 17, 32, 36, 43, 47, 51, 53, 62, 64, 65, 68, 73, 76bis, 77, 78/2, § 2, 78/4, § 2 et 78/5 de la présente ordonnance. (...) ».

L'article 3, 20°, de l'ordonnance du 5 juin 1997 donne la définition du public concerné, à savoir « le public qui est touché ou qui risque d'être touché par les incidences d'un projet, ou qui a un intérêt à faire valoir lors d'un recours au sens des articles 80 et 81. (...) ».

Monsieur Godfroid KNEVELS, Monsieur Erik ROOBROECK et Madame Pascale RAMPENBERG, résidant tous dans l'immeuble situé au n° 23 de l'avenue du Renouveau à Evere, soit dans un immeuble situé à environ 50 m du site en cause, font partie du public concerné par ce projet. Il s'ensuit que les deux recours sont recevables *ratione personae*.

Il ressort du dossier administratif que la décision attaquée a été affichée du 27 octobre au 10 novembre 2016.

En vertu de l'article 83, 2°, de l'ordonnance du 5 juin 1997, « le recours est adressé à l'autorité compétente, par lettre recommandée à la poste, dans les 30 jours de l'affichage de la décision ou de la déclaration par le titulaire du permis ou par le déclarant, à proximité de l'installation, en un endroit visible depuis la voie publique ». Il ressort d'une jurisprudence du Conseil d'État que « lorsque le législateur prévoit que la publication d'un acte doit réglementairement se faire par un affichage pendant un nombre de jours déterminé, le délai de recours au Conseil d'État commence à courir le lendemain du dernier jour de la période d'affichage, même à l'égard des personnes qui en auraient eu connaissance précédemment. Considérant, en conséquence, que le délai de soixante jours pour introduire le recours en annulation (...) a commencé à courir le lendemain du dernier jour de la période d'affichage (...) » (C.E. n°224.924 du 1<sup>er</sup> octobre 2013).

Il y a lieu, dans le cadre des recours portés devant le Collège d'environnement, de s'inspirer de cette jurisprudence favorable à la participation du public aux procédures décisionnelles en matière d'environnement. Dès lors, le délai dont les tiers disposent pour introduire un recours s'achève 30 jours après la fin de la période réglementaire d'affichage de 15 jours, soit en l'espèce le 10 décembre 2016.

Les recours de Monsieur Godfroid KNEVELS et de Monsieur Erik ROOBROECK et Madame Pascale RAMPENBERG ayant été introduits auprès du Collège d'environnement respectivement les 29 novembre et 8 décembre 2016, ils sont donc recevables *ratione temporis*.

## 2. Présentation du projet

La demande de permis d'environnement introduite par la s.a. ENTREPRISES JAZY relève d'un projet mixte au sens de l'article 3, 6°, de l'ordonnance du 5 juin 1997.

La demande initiale, introduite à l'IBGE le 10 novembre 2015, visait à construire :

- trois immeubles de logements regroupant 107 appartements et une crèche, répartis comme suit :
  - immeuble n° 1 (R+3+penthouse) : 49 logements et la crèche au rez-de-chaussée ;
  - immeuble n° 2 (R+3+T) : 19 logements ;
  - immeuble n° 3 (R+10) : 43 logements ;
- un sous-sol commun de deux niveaux, regroupant un parking couvert de 90 emplacements privatifs pour voitures, des locaux pour 107 vélos, des caves, des locaux techniques et un parking public de 97 emplacements.

Le projet a ensuite été modifié de sorte que la demande de permis soumise à l'enquête publique visait :

- un total de 111 logements, répartis en 2 appartements d'une chambre, 87 appartements de deux chambres et 22 appartements de trois chambres ;
- un parking couvert de 91 emplacements privatifs ;
- un parking public de 97 emplacements.

Au cours de l'instruction du volet urbanistique du projet, sur pied de l'article 191 du CoBAT, le fonctionnaire délégué de Bruxelles Développement Urbain (BDU) a demandé, en janvier 2017, que diverses modifications soient apportées au projet, parmi lesquelles la suppression de huit logements et l'ajout d'un ascenseur reliant le parking public à la rue de la Plaine d'Aviation.

Le projet ainsi modifié, et présenté par la s.a. ENTREPRISES JAZY au Collège d'environnement dans son courrier du 5 février 2017, ne vise plus que :

- un total de 103 logements ;
- un parking couvert de 103 emplacements privatifs pour voitures et 4 emplacements privatifs pour motos ;
- un parking public de 92 emplacements pour voitures.

## 3. Présentation des recours introduits

3.1. Monsieur Godfroid KNEVELS fait valoir que :

- le projet de construction est « *louable à l'exception de l'édification d'une tour de 10 étages* » ;
- contre ce permis, il y a eu trois pétitions de 6, 21 et 44 riverains, ainsi que 19 lettres de réclamation ;
- l'avis de la commission de concertation indique qu'il y a lieu de retirer deux étages de cet immeuble ; ce résultat ne satisfait cependant aucunement les signataires des pétitions au vu de la « *pollution visuelle* » et de l'« *obturation de luminosité* » que cet immeuble entraînerait « *pour les résidents des alentours* ».

3.2. Monsieur Erik ROOBROECK et Madame Pascale RAMPENBERG font valoir que :

- les futurs clients du parking public seront les visiteurs du quartier et les clients potentiels des alentours de la place de la Paix/chaussée d'Haecht, et non les personnes qui y travaillent ou les riverains ; il s'agira d'un parking public de courte durée, ce qui engendrera beaucoup de circulation et provoquera les problèmes suivants :
  - problèmes de sécurité pour les enfants : une école est située à côté du futur parking, ce qui amène énormément de monde dans la rue Dekoster au moment des sorties d'école ; de plus, l'école utilise le parc pour des cours de gymnastique et les récréations du midi, ce qui représente un danger potentiel ; enfin, la plaine de jeux attire les jeunes enfants durant le week-end, pendant les vacances scolaires et en fin de journée, parfois sans surveillance d'adultes ; certains jouent même sur la rue ;
  - problèmes de stationnement pour les riverains : les places existantes vont être supprimées ; où trouveront-ils des places de stationnement de longue durée ?
  - problèmes de pollution sonore et respiratoire vu le nombre de véhicules qui circuleront pour accéder au parking ;
  - les accès, dégagements et évacuations en cas d'incendie ne sont pas définis ;
  - la sécurité des piétons n'est pas assurée ;

- d'autres inconvénients existeront pour les « anciens et futurs riverains » si l'immeuble de 8 étages était construit :
  - pollution visuelle et obturation de luminosité pour les résidents aux alentours (tour de plus de 34 m de hauteur, à proximité directe d'autres immeubles) ;
  - surcroît de mobilité menant à la congestion du réseau routier local, alors que les embouteillages sont déjà fréquents aux heures de pointe ;
  - perte d'un espace d'utilité pédestre alors qu'ils sont déjà rares à Evere ;
  - les navetteurs bénéficieront des infrastructures locales mais en paieront-ils les frais ?
  - nuisances sonores supplémentaires, notamment par effet de résonance ;
  - pollution de l'air (gaz d'échappement des véhicules concentrés en parking et leurs dégagements face aux immeubles d'habitation) ; des tests peuvent déjà être faits sur les plantations qu'ils ont en terrasse ;
  - déséquilibre urbanistique et disharmonie avec l'architecture environnante ;
  - quartiers transformés en ghettos ;
- il faut « revenir aux propos sages [de la commune] de 2012 » à savoir que les « nouvelles constructions doivent obligatoirement s'intégrer aux habitations des alentours immédiats » ; « un immeuble de 3 - 4 étages serait raisonnable et renforcerait un bon équilibre au niveau des habitations directement voisines ».

#### 4. Position de l'IBGE

Dans sa note d'observations transmise le 27 janvier 2017 au Collège d'environnement, l'IBGE estime que :

« (...) 2. Moyens soulevés par G. Knevels & consort

*Les griefs relatifs à la pollution visuelle et l'obturation de luminosité relèvent de la police de l'urbanisme.*

3. Moyens soulevés par monsieur Roobroeck et madame Rampelberg

3.1. Utilisation des emplacements de parking

*Les emplacements de parking situés au -1 seront accessibles aux habitants des nouveaux logements (107) tandis que les emplacements situés au -2 seront accessibles au public (92)<sup>1</sup>. La création du parking public a été imposée lors de la vente du terrain par la commune afin, entre autres, de compenser la perte de la cinquantaine d'emplacements utilisés sur la parcelle où s'établira le projet.*

*En ce qui concerne les modalités d'utilisation du parking public, il appartient à l'exploitant de décider s'il souhaite ou non mettre en location certains emplacements pour les riverains et de fixer le prix des emplacements mis à disposition du public. En tout état de cause, le permis d'environnement lui interdit de mettre ces emplacements en location à des employés du quartier sous peine d'être soumis à la législation CoBrACE et à taxe environnementale.*

3.2. Impact du projet sur la mobilité

*L'entrée du parking pour les logements se fera par la rue Plaine d'Aviation tandis que l'entrée du parking public se fera par la rue Dekoster ce qui permettra de disperser la circulation des véhicules. L'augmentation de la circulation dans la rue Plaine d'Aviation doit être relativisée dès lors qu'une partie de la parcelle sur laquelle s'établira le projet est déjà utilisée comme parking pour une cinquantaine de véhicules. Le rapport d'incidences estime que la rue Plaine d'Aviation et les autres voiries et carrefours proches sont en mesure d'absorber l'augmentation du trafic (évaluée à 25%) aux heures de pointe.*

*En ce qui concerne la rue Dekoster, le rapport d'incidences constate que cette voirie supporte très peu de flux en situation existante de sorte que l'augmentation du trafic y sera probablement conséquente mais il estime toutefois que cette augmentation du trafic devrait être absorbée sans trop de difficultés.*

3.3. Sécurité des enfants

*La zone tampon située devant l'immeuble permettra aux conducteurs sortant du parking d'avoir une bonne visibilité sur les passants se trouvant sur le trottoir et aux piétons de ne pas être surpris par l'arrivée d'un véhicule. Par ailleurs, les enfants ne sont pas obligés de passer devant les entrées/sorties du parking pour se rendre à la plaine de jeux car celle-ci se situe sur le trottoir qui lui fait face.*

3.4. Sécurité incendie

*La voirie privée intérieure constitue le chemin d'accès pour les pompiers. Celle-ci ne sera pas ouverte à la circulation publique et sera réservée aux piétons, aux camions de déménagement et aux services*

<sup>1</sup> Les plans actuels prévoient 90 emplacements au -1 et 97 emplacements au -2. De nouveaux plans conformes aux conditions du permis d'environnement et à l'évolution du projet en urbanisme seront prochainement déposés par le titulaire du permis et traités dans le cadre d'une modification de permis d'environnement

*d'intervention ; une barrière implantée au raccordement avec la voie publique permettra d'assurer la sécurité du site. Par ailleurs, le projet devra en outre respecter l'avis du SIAMU. »*

## 5. Examen

5.1. Les griefs relatifs à la hauteur de l'un des bâtiments du projet, au déséquilibre urbanistique et à la dysharmonie que le projet entraînerait avec l'architecture environnante, sont des motifs d'ordre urbanistique qui échappent à la compétence du Collège d'environnement.

5.2. Les critiques afférentes à la mobilité autour du projet ne sont pas confirmées par le rapport d'incidences.

Celui-ci conclut, au sujet du parking public, que :

*« (...) celui-ci ne devrait pas entraîner de flux de trafic supplémentaire dans le quartier partant du postulat que celui-ci vise à répondre à une demande en stationnement déjà existante dans le quartier.*

*Il engendrera toutefois un flux de trafic supplémentaire rue Édouard Dekoster, en particulier sur la voirie desservant le square Dekoster. Cette voirie ne supportant que très peu de flux en situation existante (de l'ordre de 25 evp /h), l'augmentation du trafic sera probablement conséquente, mais devrait être absorbée sans trop de difficultés. »*

Concernant l'incidence de la circulation générée par la partie « logements et crèche » du projet, le rapport d'incidences conclut :

*« Au regard de la localisation de l'accès au parking souterrain (résidents) et de la crèche projetée, l'ensemble des flux générés par le projet quittera ou accèdera au site via la rue Plaine d'Aviation. Cette voirie, utilisée par environ 300 evp/h durant les heures de pointe, sera en mesure d'absorber le trafic supplémentaire généré par le projet – estimé à 70 evp/h durant les heures de pointe soit une augmentation d'environ 25 %. Il en est de même des autres voiries et carrefours proches, pour lesquels aucun embarras particulier de circulation n'est observé en situation existante. (...) la mise en œuvre du projet accroîtra probablement quelque peu la charge de trafic au sein des carrefours Haecht/Bordet et Bordet/Léopold III, déjà particulièrement chargés durant les heures de pointe. Cette augmentation sera toutefois marginale au regard des flux de trafic existants. »*

5.3. Dans son dernier état, le projet envisagé prévoit la construction de 103 logements et de deux niveaux de parking de 199 emplacements pour véhicules à moteur au total, répartis comme suit :

- au niveau -2, un parking public de 92 emplacements, dont l'accès se fait depuis la rue Édouard Dekoster ;
- au niveau -1, un parking pour les futurs résidents des immeubles, comportant 103 emplacements pour voitures et 4 emplacements pour motos, dont l'accès se fait depuis la rue Plaine d'Aviation.

L'article 6 du chapitre 3 du Titre VIII du RRU prévoit que le nombre « d'emplacements de parcage » dans un immeuble voué au logement doit être au minimum d'un emplacement et au maximum de deux emplacements par logement.

En l'espèce, il résulte des plans produits que, sur les 103 emplacements pour voitures du parking pour les résidents des immeubles, seuls 86 emplacements de parcage destinés à des voitures ont des dimensions standards ou adaptées aux PMR.

L'introduction d'un certain nombre d'emplacements pour voitures de type « micro-car » ou autres permet à l'auteur du projet d'augmenter artificiellement le nombre d'emplacements de voitures sollicités pour atteindre le nombre réglementaire. Cette manière de procéder entraîne nécessairement un risque de report en voirie d'une partie du stationnement lié aux logements créés, ce qui ne répond pas aux objectifs poursuivis par le RRU.

Dans ces conditions, il y a lieu de refuser le permis d'environnement sollicité.

Le Collège d'environnement, composé de :

Madame Geneviève TASSIN, Présidente,  
Monsieur Sven AERTS,  
Monsieur Laurent DAUBE,

Monsieur Oliver JUNG,  
Monsieur Olivier KHASSIME,  
Monsieur Jan SCHAERLAEKENS,

assisté de :

Monsieur Alex GHUYS, secrétaire permanent,  
Madame Raquel DOS SANTOS,  
Madame Estelle GABRYS,

décide :

**Article 1<sup>er</sup>** : Les recours sont joints.

**Article 2** : Les recours sont recevables.

**Article 3** : Le permis d'environnement de classe 1B délivré par l'IBGE à la s.a. ENTREPRISES JAZY visant à exploiter un parking couvert de 187 emplacements pour véhicules à moteur, rue Plaine d'Aviation et rue Édouard Dekoster à Evere, est refusé.

**Article 4** : Notification de la présente décision est faite à Monsieur Godfroid KNEVELS, à Monsieur Erik ROOBROECK et Madame Pascale RAMPENBERG, à la s.a. ENTREPRISES JAZY, à Monsieur Frédéric FONTAINE, fonctionnaire dirigeant de l'IBGE, et au Collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Evere.

**Article 5** : Un recours peut être introduit par envoi recommandé dans les trente jours de la réception de la présente décision auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale à l'adresse suivante :

*Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale  
À l'attention de Madame FREMAULT, Ministre de l'Environnement  
Rue Capitaine Crespel, 35 - 1050 BRUXELLES*

Un droit de dossier de 125 euros est à verser au compte du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale n° BE51 0912 3109 6162 (BIC : BBRUBEBB) avec, en communication, la mention "Recours au Gouvernement".

Fait le 20 février 2017.

Pour la notification,

Alex GHUYS,  
Secrétaire permanent

Pour le Collège d'environnement,

Geneviève TASSIN,  
Présidente

Recours auprès du Gouvernement

Article 81

§ 1<sup>er</sup>. Un recours est ouvert (au demandeur et à tout membre du public concerné) auprès du Gouvernement contre la décision du Collège d'environnement ou, en application de l'article 80, § 3, contre la confirmation de la décision attaquée, fût-elle tacite, de l'autorité compétente.

{Art.3, 20° : public concerné : le public qui est touché ou qui risque d'être touché par les incidences d'un projet, ou qui un intérêt à faire valoir lors d'un recours au sens des articles 80 et 81. Aux fins de la présente définition, les associations qui œuvrent en faveur de la protection de l'environnement sur le territoire de la Région sont réputées avoir un intérêt pour introduire un recours, à la condition :

- a) que l'association soit constituée en ASBL ;
- b) que l'ASBL préexiste à la date de l'introduction du dossier de demande de permis d'environnement contesté dans le cadre du recours ;
- c) que l'objet statutaire de l'ASBL soit la protection de l'environnement ;
- d) que l'intérêt dont la lésion est invoquée dans le recours entre dans le cadre de l'objet statutaire de l'ASBL, tel qu'il ressort à la date d'introduction du dossier.}

Par dérogation au premier alinéa, aucun recours n'est ouvert auprès du Gouvernement contre la décision du Collège d'environnement relative à la délivrance, la modification, la suspension ou le retrait d'un agrément.

Le Gouvernement ou la personne qu'il délègue à cette fin entend, à leur demande, le requérant ou son conseil et le Collège d'environnement ou son délégué. Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties au recours sont invitées à comparaître.

§ 2. La décision du Gouvernement est notifiée aux parties dans les 60 jours de la date du dépôt, à la poste, de l'envoi commandé contenant le recours. Lorsque les parties sont entendues, le délai est prolongé de 15 jours.

§ 3. Le Gouvernement peut délivrer le certificat, le permis d'environnement ou l'agrément, ou donner acte de l'enregistrement, conformément aux dispositions des titres II, IV et IV bis.

Défaut de notification de la décision dans le délai

Article 82

A défaut de notification de la décision dans le délai prévu à l'article 81, § 2, le demandeur peut, par lettre recommandée à la poste, adresser un rappel au Gouvernement.

Si, à l'expiration d'un nouveau délai de 30 jours, prenant cours à la date du dépôt, à la poste, de l'envoi recommandé contenant rappel, le demandeur n'a pas reçu de décision, la décision, qui fait l'objet du recours, fût-elle tacite, est confirmée.

Lorsque le demandeur passe à l'exécution des travaux ou accomplit les actes, il est tenu de le porter à la connaissance des tiers, par voie d'affiche sur le bien.

Beroep bij de Regering

Artikel 81

§ 1. De aanvrager en elk lid van het betrokken publiek (kunnen) bij de Regering een beroep instellen tegen een beslissing van het Milieucollege of, met toepassing van artikel 80, § 3, tegen de bevestiging van de bestreden beslissing, al is zij stilzwijgend genomen, van de bevoegde overheid.

{Art.3, 20° : betrokken publiek : het publiek dat de gevolgen ondervindt of zou kunnen ondervinden van een project, of dat belanghebbende is bij een beroep in de zin van artikelen 80 en 81. Voor het doel van deze definitie, wordt de vereniging die ten gunste van milieubescherming werkt op het grondgebied van het Gewest geacht belang te hebben bij het indienen van een beroep, op voorwaarde dat:

- a) de vereniging een VZW is;
- b) de VZW reeds bestaat op het ogenblik dat het aanvraagdossier voor de in het kader van het beroep betwiste milieuvergunning wordt ingediend;
- c) het statutaire doel van de VZW de bescherming van het leefmilieu is;
- d) het geschade belang dat in het beroep ingeroepen wordt, past in het kader van het statutaire doel van de VZW zoals dat omschreven is op de datum van de indiening van het dossier.}

In afwijking op het eerste lid, wordt geen enkel beroep ingesteld bij de Regering tegen de beslissing van het Milieucollege betreffende de afgifte, de wijziging, de schorsing of de intrekking van een erkenning.

De Regering of de persoon die zij hiertoe machtigt hoort, op hun aanvraag, de verzoeker of zijn raadsman en het Milieucollege of zijn gemachtigde. Wanneer een partij vraagt om te worden gehoord, worden ook de andere partijen betrokken bij het beroep opgeroepen.

§ 2. De beslissing van de Regering wordt aan de partijen betekend binnen 60 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 15 dagen verlengd.

§ 3. De Regering kan het attest, de milieuvergunning of de erkenning afgeven, of de registratie bevestigen, overeenkomstig de bepalingen van de titels II, IV en IV bis.

Geen kennisgeving van de beslissing binnen de termijn

Artikel 82

Indien de beslissing niet ter kennis wordt gebracht binnen de in artikel 81, § 2 voorgeschreven termijn, kan de aanvrager bij een ter post aangetekende brief de Regering een aanmaning sturen.

Indien de aanvrager geen beslissing heeft ontvangen bij het verstrijken van een nieuwe termijn van 30 dagen die ingaat op de dag waarop de aangetekende aanmaningsbrief ter post is afgegeven, dan is de beslissing waartegen beroep wordt ingesteld, ook al is zij stilzwijgend genomen, bevestigd.

Wanneer de aanvrager met de uitvoering van de werken begint of de handelingen verricht, is hij verplicht dit ter kennis te brengen van derden door middel van aanplakking op het goed.

## Délai d'introduction du recours

### Article 83

Le recours est adressé à l'autorité compétente, par lettre recommandée à la poste, dans les 30 jours :

- 1° de la réception de la notification de la décision ou de l'expiration du délai pour statuer quand il émane du demandeur;
- 2° de l'affichage de la décision ou de la déclaration par le titulaire du permis ou par le déclarant, à proximité de l'installation, en un endroit visible depuis la voie publique;
- 3° de la publication par extrait de l'agrément (ou de l'enregistrement) au Moniteur belge ;
- 4° de la publication de la décision par voie électronique au moyen du registre tenu par l'Institut et rendu accessible au public conformément à l'article 86.

## Droit de dossier

### Article 100

§ 1<sup>er</sup>. Un droit de dossier, dont le produit est versé directement et intégralement au Fonds pour la protection de l'environnement, est levé à charge de toute personne physique ou morale qui introduit une déclaration, une demande auprès de l'autorité compétente, conformément à la présente ordonnance, afin d'obtenir un certificat ou un permis d'environnement ou un agrément, ainsi qu'à charge de toute personne physique ou morale qui exerce un recours auprès de l'autorité compétente, conformément aux articles 80 et 81 de la présente ordonnance.

Le droit de dossier, visé à l'alinéa 1<sup>er</sup>, est dû, à la date d'introduction, par la personne physique ou morale de la déclaration, de la demande de certificat ou de permis d'environnement ou du recours.

Le montant du droit de dossier, visé à l'alinéa 1<sup>er</sup>, est fixé comme suit :

(...)

- 5° 125 EUR pour toute demande de permis d'environnement relatif à une installation de classe II, (pour toute demande d'agrément par une personne physique), ainsi que pour les personnes physiques ou morales qui exercent un recours.

**Un récépissé de paiement du droit précité doit être joint au recours.**

**Le droit de dossier de 125 euro doit être versé au n° de compte BE51 0912 3109 6162 (BIC: BBRUBEBB) du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale avec, en communication, la mention "Recours au Gouvernement".**

## Termijn van indiening van het beroep

### Artikel 83

Het beroep moet bij ter post aangetekend schrijven aan de bevoegde overheid worden gericht binnen 30 dagen na:

- 1° ontvangst van de kennisgeving van de beslissing of bij het verstrijken van de termijn om uitspraak te doen wanneer het beroep uitgaat van de aanvrager;
- 2° aanplakking van de beslissing of van de aangifte door de vergunninghouder of door de aangever, in de buurt van de inrichting, op een van de openbare weg zichtbare plaats;
- 3° bekendmaking bij uittreksel van de erkenning (of de registratie) in het Belgisch Staatsblad;
- 4° publicatie van de beslissing via elektronische weg door middel van het register bijgehouden door het Instituut en voor het publiek toegankelijk gesteld overeenkomstig artikel 86.

## Dossierrecht

### Artikel 100

§ 1. Een dossierrecht, waarvan de opbrengst rechtstreeks e integraal in het Fonds voor bescherming van het leefmilieu wordt gestort, wordt geheven ten laste van elke natuurlijke of rechtspersoon die een aangifte, een aanvraag bij de overeenkomstig deze ordonnantie bevoegde overheid indient voor het verkrijgen van een milieu-attest, een milieuvergunning of een erkenning, alsook ten laste van elke natuurlijke of rechtspersoon die overeenkomstig de artikelen 80 en 81 van deze ordonnantie een beroep bij de bevoegde overheid indient.

Het in het eerste lid bedoelde dossierrecht is verschuldigd op de datum waarop de natuurlijke of rechtspersoon een aangifte, een aanvraag om een milieu-attest of -vergunning of het beroep indient.

Het bedrag van het in het eerste lid bedoelde dossierrecht wordt vastgesteld als volgt:

(...)

- 5° 125 EUR voor elke aanvraag om een milieuvergunning betreffende een inrichting van klasse II, (voor elke aanvraag om een erkenning ingediend door een natuurlijke persoon), alsook voor de natuurlijke of rechtspersonen die een beroep indienen.

**Een bewijs van betaling van voormeld dossierrecht moet worden gevoegd bij het beroepsschrift.**

**De dossierrecht van 125 euro moet worden betaald op rekening nr. BE51 0912 3109 6162 (BIC: BBRUBEBB) van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest met de mededeling "Beroep bij de Regering"**

REÇU LE  
22/2/17



**GOUVERNEMENT DE LA RÉGION  
DE BRUXELLES-CAPITALE**

**CABINET DE LA MINISTRE CÉLINE FREMAULT**  
LOGEMENT • QUALITÉ DE VIE • ENVIRONNEMENT • ÉNERGIE

REÇU  
10  
02-04-2018

LA MINISTRE

**Monsieur Michel Karolinski**  
Avocat  
ASAP  
Galerie du Roi 30  
1000 Bruxelles



RECOMMANDE

BRUXELLES

LE

CONTACT

Virginie ROLIN

T 02/508.79.30

vrolin@gov.brussels

NOS REF

VR/22480-36213

VOS REF

CONCERNE

Recours PE Entreprises Jazy- rue  
Plaine d'Aviation/rue Dekoster - Evere

ANNEXE 1

RUE CAPITAINE CRÉPEL, 35

B- 1050 BRUXELLES

T +32 (0)2.508.79.11

F +32 (0)2 514 48 60

info.fremault@gov.brussels

www.celinefremault.be

Maître,

Par la présente, je me permets de vous communiquer une copie conforme de la décision du Gouvernement concernant le recours mentionné sous rubrique.

Je vous informe par ailleurs qu'un recours en annulation devant le Conseil d'Etat peut être introduit contre cette décision par lettre recommandée dans un délai de 60 jours à partir de la présente notification.

Si l'affaire est trop urgente pour pouvoir être traitée dans le cadre de la procédure en annulation et si la décision est susceptible d'être annulée *prima facie*, une demande de suspension, éventuellement en extrême urgence, peut également être introduite auprès de la même juridiction administrative par une requête séparée déposée antérieurement, concomitamment ou même postérieurement à l'introduction du recours en annulation, pourvu que l'auditeur n'ait pas encore déposé son rapport sur le recours en annulation.

Les formes et délais à respecter dans le cadre de l'introduction de ces recours sont réglés par les lois coordonnées sur le Conseil d'Etat du 12 janvier 1973 et par l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat.

J'attire votre attention sur le fait que l'article 3ter de cet arrêté vous impose de m'envoyer une copie de la requête en même temps que vous l'introduisez au Conseil d'Etat.

Je vous prie de recevoir, Maître, mes salutations distinguées.

  
Céline FREMAULT



Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déclarant recevable et fondé le recours introduit par la S.A. Entreprises JAZY contre la décision du Collège d'environnement du 20 février 2017 refusant le permis d'environnement sollicité par la S.A. Entreprises JAZY visant à exploiter un parking couvert de 187 emplacements pour véhicules à moteur, rue Plaine d'Aviation et rue Edouard Dekoster à Evere

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement;

Vu la demande de permis d'environnement introduite par la S.A. Entreprises JAZY à l'IBGE le 10 novembre 2015 visant à exploiter un parking couvert de 187 emplacements dans un complexe immobilier à construire entre la rue Plaine d'Aviation et la rue Edouard Dekoster à Evere ;

Vu l'accusé de réception de dossier incomplet délivré par l'IBGE le 26 novembre 2015 ;

Vu les compléments d'information transmis par la S.A. Entreprises JAZY à l'IBGE le 18 janvier 2016 ;

Vu l'accusé de réception de dossier et de rapport d'incidences complet délivré par l'IBGE le 22 janvier 2016 ;

Vu l'accusé de réception de rapport d'incidences conforme complet délivré par Bruxelles Développement Urbain le 18 mai 2016 ;

Vu le procès-verbal de clôture de l'enquête publique organisée du 30 mai au 13 juin 2016 sur le territoire de la commune d'Evere, attestant que 19 lettres d'opposition et/ou de réclamations ainsi que 3 pétitions regroupant respectivement 96, 21 et 44 signatures ont été introduites ;

Vu l'avis favorable unanime conditionnel de la commission de concertation du 20 octobre 2016 ;

Vu la décision de l'IBGE du 20 octobre 2016, notifiée le 24 octobre 2016, délivrant le permis d'environnement sollicité ;

Vu les recours introduits auprès du Collège d'environnement le 29 novembre 2016 par les habitants de l'avenue du Renouveau et de la rue E. Dekoster, représentés par « G. Knevels & Consorts » et le 9 décembre 2016 par Monsieur Erik Roobroeck et Madame Pascale Rampelberg ;

Vu les nouveaux plans transmis au Collège d'environnement le 5 février 2017, relatifs aux deux étages de parking souterrain ;

Vu la décision du Collège d'environnement du 20 février 2017 déclarant les recours recevables et refusant de délivrer le permis d'environnement sollicité ;

Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering waarin het beroep ingesteld door de N.V. Entreprises JAZY ontvankelijk en gegrond verklaard wordt tegen de beslissing van het Milieucollege van 20 februari 2017 die de gevraagde milieuvergunning weigert met het oog op het uitbaten van een parking met 187 overdekte parkeerplaatsen voor motorvoertuigen, Vliegpleinstraat en Edward Dekosterstraat in Evere

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Gelet op de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen;

Gelet op de door de N.V. Entreprises JAZY op 10 november 2015 ingediende milieuvergunningsaanvraag bij het BIM voor het uitbaten van een parking met 187 overdekte parkeerplaatsen in een tussen de Vliegpleinstraat en Edward Dekosterstraat in Evere te bouwen vastgoedcomplex;

Gelet op het ontvangsbewijs voor onvolledig dossier, door het BIM op 26 november 2015 uitgereikt;

Gelet op de aanvullende informatie op 18 januari 2016 door de N.V. Entreprises JAZY aan het BIM overgemaakt;

Gelet op het ontvangsbewijs voor volledig dossier en effectenrapport door het BIM op vrijdag 22 januari 2016 uitgereikt;

Gelet op het ontvangsbewijs voor conform en volledig effectenrapport door Brussel Stedelijke Ontwikkeling uitgereikt;

Gelet op het van 30 mei tot 13 juni 2016 op het grondgebied van de gemeente Evere georganiseerde openbaar onderzoek gedurende welke er 19 bezwaarschriften evenals 3 petitjes met respectievelijk 96, 21 en 44 handtekeningen ingediend zijn;

Gelet op het op 20 oktober 2016 door de overlegcommissie unaniem uitgebrachte voorwaardelijk gunstig advies over het project;

Gelet op de beslissing van 20 oktober 2016, waarvan op 24 oktober 2016 kennisgegeven is, waarbij het BIM de gevraagde milieuvergunning afgeleverd heeft;

Gelet op de beroepen bij het Milieucollege op 29 november 2016 door de bewoners van de Herlevingslaan en de E. Dekosterstraat, vertegenwoordigd door "G. Knevels & Consorten" en op 9 december 2016 door Mijnheer Erik Roobroeck en Mevrouw Pascale Rampelberg ingesteld;

Gelet op de nieuwe plannen in verband met de twee ondergrondse verdiepingen van de parking op 5 februari 2017 aan het Milieucollege overgemaakt;

Gelet op de beslissing van 20 februari 2017 waarin het Milieucollege de beroepen ontvankelijk verklaart en geweigerd heeft om de gevraagde milieuvergunning uit te reiken;



Handwritten signature and initials in blue ink.

Vu le recours introduit à l'encontre de cette décision auprès du Gouvernement par la SA Entreprises JAZY le 21 mars 2017 et réceptionné le 23 mars 2017 ;

Vu le permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué le 6 juillet 2017 et autorisant notamment la construction de 188 emplacements de parking en sous-sol ;

Vu la séance d'audition des parties tenue le 8 février 2018 au sein du cabinet de la Ministre Céline FREMAULT, en présence de Monsieur Ilhan JAZY (Entreprises JAZY), de Madame Mary-line DELVALLEE (Entreprises JAZY), de Monsieur Michel KARO-LINSKI (avocat Entreprises JAZY), de Madame Delphine CLESSE (I.B.G.E.), et de Madame Virginie ROLIN (Cabinet Fremault) ;

Considérant que le recours introduit auprès du Gouvernement est recevable *ratione temporis* et *ratione personae*, le droit de recours ayant été payé et le recours ayant été introduit dans les formes et délais prescrits par l'ordonnance du 5 Juin 1997 relative aux permis d'environnement ;

Considérant que le projet soumis à enquête publique prévoyait initialement la création de 90 emplacements de parking privés au 1<sup>er</sup> sous-sol, destinés aux 111 logements à construire, et de 97 emplacements de parking public au second sous-sol, soit un total de 187 emplacements de parking couverts ;

Que, dans sa décision du 20 octobre 2016 délivrant le permis d'environnement sollicité, l'IBGE autorisait l'exploitation du parking couvert pour le nombre d'emplacements sollicités et émettait comme condition que 107 emplacements soient réservés aux habitants du projet ou du quartier, le reste étant aménagé en emplacements de parking public ;

Que, devant le Collège d'environnement, la requérante expose que le fonctionnaire délégué avait, dans son courriel fondé sur l'article 191 du CoBAT, notamment imposé la réduction du nombre de logements de 8 unités, pour parvenir à un total de 103 logements ; que la requérante a dès lors produit, à la demande du Collège, de nouveaux plans des sous-sols, précisant que ces plans étaient en voie de finalisation par l'architecte et devaient être déposés dans les prochains jours ; que selon ces nouveaux plans, 103 emplacements de parking à destination des logements étaient prévus au 1<sup>er</sup> sous-sol et 92 emplacements de parking public étaient prévus au second sous-sol ;

Que, dans le cadre de son recours au Gouvernement, la requérante expose que, le 21 mars 2017, des plans modificatifs assortis du rapport d'incidences adaptés ont été déposés auprès du Fonctionnaire délégué en réponse à sa demande et que ces plans prévoient la création de 91 emplacements de parking pour 103 logements au 1<sup>er</sup> sous-sol et 97 emplacements de parking public au second sous-sol ; que les nouveaux plans sont annexés à son recours ; que le nombre d'emplacements de parking demandés est quasi similaire au nombre d'emplacements pour lesquels un permis d'environnement était sollicité dans la demande initiale et cela même si le nombre de logements prévus a diminué de 111 à 103 logements ;

Considérant que la décision de refus du Collège d'environnement est motivée comme suit :  
« Dans son dernier état, le projet envisagé prévoit la construction de 103 logements et de deux niveaux de parking de 199 emplacements pour véhicules à moteur au total,

Gelet op het door de NV Entreprises JAZY op 21 maart 2017 ingestelde beroep tegen deze beslissing bij de Regering dat op 23 maart 2017 ontvangen is ;

Gelet op de op 6 juli 2017 door de gemachtigde ambtenaar uitgereikte stedenbouwkundige vergunning die meer bepaald de aanleg van 188 ondergrondse parkeerplaatsen vergunt ;

Gelet op de hoorzitting van de partijen die plaatsvond op 8 februari 2018 op het kabinet van Minister Céline FREMAULT, in aanwezigheid van Mijnheer Ilhan JAZY (Entreprises JAZY), Mevrouw Mary-line DELVALLEE (Entreprises JAZY), Mijnheer Michel KARO-LINSKI (advocaat Entreprises JAZY), Mevrouw Delphine CLESSE (B.J.M.), en Mevrouw Virginie ROLIN (Kabinet Fremault) ;

Overwegende dat het bij de Regering ingestelde beroep *ratione temporis* en *ratione personae* ontvankelijk is, aangezien de rechten voor het beroep zijn betaald en het beroep is ingesteld in de vorm en volgens de termijn die door de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen worden voorgeschreven ;

Overwegende dat het voor openbaar onderzoek voorgelegde project, oorspronkelijk de inrichting van 90 private parkeerplaatsen op de eerste ondergrondse verdieping, die voor de 111 te bouwen woningen bestemd zijn, en van 97 publieke parkeerplaatsen op de tweede ondergrondse verdieping, ofwel een totaal van 187 overdekte parkeerplaatsen voorzagt ;

Dat, in zijn beslissing van 20 oktober 2016 waarbij de gevraagde milieuvergunning uitgereikt wordt, het BIM de uitbating van de overdekte parking voor het aantal gevraagde parkeerplaatsen vergunde en als voorwaarde formuleerde dat 107 parkeerplaatsen voor de bewoners van het project of van de wijk voorbehouden zouden worden en de rest als publieke parkeerplaatsen ingericht kon worden ;

Dat, verzoekster, voor het Milieucollege uiteengezet heeft dat de gemachtigde ambtenaar, in zijn brief gebaseerd op artikel 191 van het WRO, kamelijk de vermindering van het aantal woningen met 8 eenheden opgelegd had om tot een totaal van 103 woningen te komen ; dat de verzoekster dan, op vraag van het Milieucollege, nieuwe plannen van de ondergrondse verdiepingen voorgelegd heeft en verduidelijkt heeft dat deze plannen door de architect werden afgewerkt en in de komende dagen ingediend zouden worden ; dat volgens deze nieuwe plannen er 103 parkeerplaatsen op de 1ste ondergrondse verdieping bestemd voor de woningen en 92 openbare parkeerplaatsen op de tweede ondergrondse verdieping voorzien, waren ;

Dat, in het kader van haar beroep bij de Regering verzoekster aanvoert dat, op 21 maart 2017, bij de gemachtigde ambtenaar, in antwoord op zijn vraag, wijzigingsplannen vergezeld van het gewijzigde effectenrapport ingediend zijn en dat deze plannen de inrichting van 91 parkeerplaatsen voor 103 woningen op de eerste ondergrondse verdieping en 97 parkeerplaatsen op de tweede ondergrondse verdieping voorzagen ; dat de nieuwe plannen bij haar beroep zijn gevoegd ; dat het aantal gevraagde parkeerplaatsen zo goed als gelijk met het aantal parkeerplaatsen is waarvoor er een milieuvergunning in de oorspronkelijke aanvraag gevraagd zijn, zelfs al is het aantal geplande woningen van 111 naar 103 woningen gedaald ;

Overwegende dat de weigeringsbeslissing van het Milieucollege als volgt gemotiveerd wordt :  
"In zijn laatste toestand voorziet het geplande project de bouw van 103 woningen en van twee parkingniveaus met in totaal 199 parkeerplaatsen voor motorvoertuigen, als volgt verdeeld :

*répartis comme suit :*

- Au niveau -2, un parking public de 92 emplacements, dont l'accès se fait depuis la rue Edouard Dekaster ;
- Au niveau -1, un parking pour les futurs résidents des immeubles, comportant 103 emplacements pour voiture et 4 emplacements pour motos, dont l'accès se fait depuis la rue Plaine d'Aviation.

*L'article 6 du chapitre 3 du Titre VIII du RRU prévoit que le nombre « d'emplacements de parcage » dans un immeuble voué au logement doit être au minimum d'un emplacement et au maximum de deux emplacements par logement.*

*En l'espèce, il résulte des plans produits que, sur les 103 emplacements pour voitures du parking pour les résidents des immeubles, seuls 86 emplacements de parcage destinés à des voitures ont des dimensions standards ou adaptées aux PMR.*

*L'introduction d'un certain nombre d'emplacements pour voiture de type « micro-car » ou autre permet à l'auteur du projet d'augmenter artificiellement le nombre d'emplacements de voitures sollicités pour atteindre le nombre réglementaire. Cette manière de procéder entraîne nécessairement un risque de report en volrie d'une partie du stationnement lié aux logements créés, ce qui ne répond pas aux objectifs poursuivis par le RRU.*

*Dans ces conditions, il y a lieu de refuser le permis d'environnement sollicité. » ;*

Considérant que la requérante reproche au Collège d'environnement de fonder sa décision de refus de permis sur l'article 6 du chapitre 3 du Titre VIII du Règlement régional d'urbanisme (« RRU ») ; qu'elle rappelle qu'en vertu du principe de l'attribution des compétences, une autorité administrative ne peut exercer que les compétences qui lui sont attribuées par la Constitution ou par la loi, le décret ou l'ordonnance et que ce principe est d'ordre public ; qu'elle expose qu'une autorité administrative qui exerce une compétence qui ne lui est pas attribuée commet un excès de pouvoir ; qu'elle estime que le Collège ne pouvait fonder sa décision de refuser le permis sur le non-respect du RRU et sur la contrariété avec les objectifs poursuivis par celui-ci dès lors que, d'une part, ce Titre VIII du RRU ne s'applique qu'aux permis d'urbanisme et non aux permis d'environnement et que, d'autre part, c'est au fonctionnaire délégué que le CoBAT attribue la compétence de déroger aux règles fixées dans les règlements d'urbanisme ; qu'elle expose que le Collège d'environnement est quant à lui compétent pour les recours introduits contre les décisions de l'autorité compétente en matière de délivrance de permis d'environnement et que, sans d'un recours en réformation, il doit se prononcer sur l'opportunité de délivrer le permis d'environnement sollicité de la même manière que le ferait l'IBGE en première instance ; qu'elle relève qu'aucune disposition de l'ordonnance relative aux permis d'environnement ne l'habilite à mettre en œuvre les dispositions et objectifs du RRU dans le cadre de l'exercice de sa compétence de délivrance de permis d'environnement ; qu'elle expose encore qu'en vertu du principe d'attribution de compétence, le Collège d'environnement ne peut exercer les compétences que le législateur a choisi d'attribuer au fonctionnaire délégué ; qu'elle estime que, ce faisant, le Collège d'environnement risque de créer une situation dans laquelle l'autorité compétente en matière de permis d'environnement refuse le permis au motif qu'il enfreint la règle du RRU pour laquelle le fonctionnaire délégué a accordé la dérogation ; qu'elle considère qu'une telle interprétation des compétences respectives des autorités compétentes ne correspond pas à la volonté du législateur ; qu'elle affirme encore qu'outre avoir commis une irrégularité formelle en fondant sa décision sur une disposition dont il ne pouvait pas vérifier l'application, le Collège s'est en outre immiscé dans

- Op niveau -2, een openbare parking met 92 parkeerplaatsen, met ingang vanaf de Edward Dekosterstraat;
- Op niveau -1, een parking voor de toekomstige bewoners van de gebouwen met 103 parkeerplaatsen voor auto's en 4 parkeerplaatsen voor motors met ingang vanaf de Vliegpleinstraat.

*Artikel 6 van hoofdstuk 3 van Titel VIII van de GSV bepaalt dat het aantal "parkeerplaatsen" dat moet voorzien worden minstens één plaats per woning en hoogstens twee plaatsen per woning is.*

*In dit geval blijkt uit de voorgelegde plannen dat van de 103 parkeerplaatsen voor auto's voor de bewoners van de gebouwen, er enkel 86 parkeerplaatsen voor auto's zijn met standaardafmetingen of afmetingen die voor PBM aangepast zijn.*

*De invoering van een bepaald aantal parkeerplaatsen voor wagens van het type "micro-car" of andere biedt de mogelijkheid aan de projectontwikkelaar om kunstmatig het aantal gevraagde autoparkeerplaatsen te verhogen om het reglementaire aantal te bekomen. Deze manier van werken brengt noodzakelijkerwijze een risico met zich dat een deel van de parkeergelegenheid in verband met de gecreëerde woningen naar de weg verdrongen wordt, wat niet met de door de GSV nagestreefde doelstellingen beantwoordt.*

*In het licht van deze omstandigheden dient de gevraagde milieuvergunning dan ook geweigerd te worden. » ;*

Overwegende dat verzoekster het Milieucollege verwijt dat het zijn beslissing van vergunningsweigerings stoelt op artikel 6 van hoofdstuk 3 van Titel VIII van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening ("G.S.V."); dat ze eraan herinnert dat krachtens het beginsel van de toewijzing van bevoegdheden, een administratieve overheid slechts de door de Grondwet of door de wet, het decreet of de ordonnantie, toegewezen bevoegdheden uitoefenen kan en dat dit beginsel van openbare orde is; dat ze aanvoert dat een administratieve overheid die een bevoegdheid uitoefent die haar niet toegewezen is, een bevoegdheidsoverschrijding begaat; dat ze van oordeel is dat het College zijn beslissing om de vergunning te weigeren niet kon baseren op het niet naleven van de G.S.V. en op de tegenspraak met de nagestreefde doelstellingen ervan aangezien, enerzijds, deze Titel VIII van de G.S.V. enkel op de stedenbouwkundige vergunningen en niet op de milieuvergunningen van toepassing is en dat, anderzijds, het aan de milieuvraagstukken bevoegde instantie is aan wie het BWRO de bevoegdheid is toegekend om van de regels die in de stedenbouwkundige reglementen vastgelegd zijn, af te wijken; dat ze aanvoert dat het Milieucollege op zijn beurt bevoegd is de milieuvraagstukken te behandelen en ingesteld zijn tegen de beslissingen van de bevoegde instantie in verband met het uitreiken van milieuvergunningen; dat ze aanvoert dat, wanneer er bij hem een beroep tot reformatie is aanhangig gemaakt is, hij zich over de opportuniteit moet uitspreken om de gevraagde milieuvergunning uit te reiken, net zoals het BIM dat in eerste aanleg zou doen; dat ze aanvoert dat geen enkele bepaling van de ordonnantie betreffende de milieuvergunningen hem machtigt om de bepalingen en doelstellingen van de G.S.V. ten uitvoer te leggen in het kader van de uitgeoefende bevoegdheid van uitreiking van milieuvergunningen; dat ze ook nog aanvoert dat krachtens het beginsel van toewijzing van bevoegdheid, het Milieucollege enkel de bevoegdheden kan uitoefenen waarvan de wetgever gekozen heeft om ze aan de gemachtigde ambtenaar toe te wijzen; dat ze daarbij van oordeel is dat het Milieucollege het risico loopt dat het een situatie creëert waarbij de inzake milieuvergunning bevoegde instantie de vergunning weigert met als reden dat ze de regel van de GSV overtreedt waarvoor de gemachtigde ambtenaar de afwijking heeft toegekend; dat ze van mening is dat een dergelijke interpretatie van de respectieve bevoegdheden van de bevoegde Instanties niet met



3

l'appréciation du projet au regard de l'adéquation du projet au bon aménagement des lieux et sur le caractère admissible de la dérogation sollicitée au Titre VIII du RRU ; qu'elle rappelle enfin que le Fonctionnaire délégué a estimé la dérogation sollicitée comme étant admissible notamment à l'aune des conclusions du rapport d'incidences ;

Considérant que la prise en compte des effets d'une installation classée sur la mobilité générale dans un quartier entre dans les objectifs de bonne gestion environnementale visés à l'article 2 de l'ordonnance du 5 juin 1997 ; qu'une telle mission entre dans les compétences de l'autorité compétente pour la délivrance d'un permis d'environnement ;

Que pour déterminer le nombre d'emplacements de parking nécessaires à la bonne intégration d'un projet d'immeubles de logement dans un quartier en termes de mobilité, l'autorité compétente pour la délivrance du permis d'environnement peut s'inspirer du ratio prévu à l'article 6 du Chapitre 3 du Titre VIII du R.R.U., lequel constitue un acte réglementaire, dès lors que le non-respect de ce ratio aura potentiellement un impact sur la mobilité générale dans le quartier ;

Que l'autorité compétente pour la délivrance d'un permis d'environnement autorisant la création d'emplacements de parking dans un projet immobilier n'est cependant pas liée par l'appréciation que porte ou porterait sur ce projet l'autorité compétente en matière de délivrance du permis d'urbanisme ; qu'il lui appartient de s'assurer que des éventuels problèmes de report en voirie en cas d'insuffisance du nombre prévu d'emplacements de parking ou la congestion automobile ne participent à l'augmentation de la pollution atmosphérique et à la dégradation de la qualité de l'air en général ; que, de même, elle doit prendre en compte le fait qu'une augmentation du report en voirie peut être source de nuisances pour les riverains ;

Considérant qu'en l'espèce, le projet a encore évolué depuis qu'il a été soumis au Collège d'environnement ; que la demande de permis d'environnement porte désormais sur l'exploitation de 91 emplacements de parking à destination des logements, au premier sous-sol, et de 97 emplacements de parking public au seconde sous-sol ;

Que, lors de la délivrance du permis d'urbanisme du 6 juillet 2017, le fonctionnaire délégué a accordé une dérogation à l'article 6 du Chapitre 3 du Titre VIII du R.R.U., motivée comme suit :

« Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre VIII du RRU relatif au nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement ; qu'en effet, la demande prévoit 91 emplacements pour 103 logements ce qui fait un ratio de 0,88 ; que ce ratio est acceptable étant donné que tous les ménages ne disposent pas d'une voiture, que le projet se situe dans un quartier bien fourni en commerces et qu'il est situé à proximité de transports en commun dont un nœud intermodal principal (à 600 m) » ;

Considérant que si en l'espèce un ratio de 0,88 n'est pas déraisonnable vu la situation du bien, il convient néanmoins, afin de s'assurer que seul un minimum de report de stationnement en voirie ait lieu, de garantir que tant les habitants des immeubles en projet qui ne bénéficieraient pas d'un emplacement de parking au 1<sup>er</sup> sous-sol, que les riverains habitant aux alentours aient, le cas échéant, la possibilité de

de la wens van de wetgever overeenstemt; dat ze verder nog stelt dat naast het begaan van een formele onregelmatigheid door zijn beslissing op een bepaling te baseren waarvan hij de toepassing niet mocht nagaan, het College zich bovendien gemengd heeft in de beoordeling van het project omtrent de geschiktheid ervan op vlak van goede ruimtelijke ordening en het toelaatbare karakter van de op Titel VIII van de G.S.V. gevraagde afwijking; dat ze eraan herinnert dat de gemachtigde ambtenaar de gevraagde afwijking toelaatbaar achtte in het licht van de conclusies van het effectenrapport;

Overwegende dat de inachtneming van de effecten van een ingedeelde inrichting op de algemene mobiliteit in een wijk kadert in de doelstellingen voor een goed milieubeheer, bedoeld in artikel 2 van de ordonnantie van 5 juni 1997; dat zo'n opdracht dus binnen de bevoegdheden van de overheid valt die bevoegd is voor de afgifte van een milieuvergunning;

Dat om het aantal parkeerplaatsen te bepalen dat noodzakelijk is voor de goede integratie op het vlak van mobiliteit van een woningbouwproject in een wijk, de voor de uitreiking van de milieuvergunning bevoegde instantie zich kan inspireren op de ratio bedoeld in artikel 6 van Hoofdstuk 3 van Titel VIII van de G.S.V. die een reglementair besluit vormt, aangezien de niet-naleving van deze ratio potentieel een weerslag op de algemene mobiliteit in de wijk zal hebben;

Dat de bevoegde instantie voor de uitreiking van een milieuvergunning die de aanleg van parkeerplaatsen binnen een vastgoedproject toelaat, echter niet gebonden is door het oordeel die de voor de uitreiking van de stedenbouwkundige vergunning bevoegde instantie over dit project heeft of zal hebben; dat het haar recht is om er zich van te vergewissen dat eventuele problemen van verdringing naar de openbare weg in geval van een onvoldoende voorzien aantal parkeerplaatsen of de opstoppingen die er het gevolg van zijn, niet bijdragen aan de toename van de luchtverontreiniging en de verslechtering van de luchtkwaliteit in het algemeen; dat, bovendien, ze rekening moet houden met het feit dat een toename van de verdringing naar de openbare weg een bron van overlast voor de buurtbewoners kan zijn;

Overwegende dat in dit geval het project nog geëvolueerd is sinds het aan het Milieucollege voorgelegd is; dat de milieuvergunningsaanvraag voortaan betrekking heeft op de uitbating van 91 parkeerplaatsen die voor woningen bestemd zijn, op de eerste ondergrondse verdieping, en van 97 openbare parkeerplaatsen op de tweede ondergrondse verdieping;

Dat, bij de uitreiking van de stedenbouwkundige vergunning van 6 juli 2017, de gemachtigde ambtenaar een afwijking op artikel 6 van Hoofdstuk 3 van Titel VIII van de G.S.V. heeft verleend, met de volgende motivering:

« Overwegende dat de aanvraag afwijkt van artikel 6 van Titel VIII van de G.S.V. betreffende het aantal parkeerplaatsen dat voor woningen moet voorzien worden; dat immers de aanvraag 91 parkeerplaatsen voor 103 woningen voorziet, wat een verhouding met een ratio van 0,88; dat deze verhouding aanvaardbaar is aangezien niet alle inwoners over een wagen beschikken, dat het project in een wijk gelokaliseerd is waar veel handelszaken zijn en dat het nabij het openbaar vervoer waaronder een belangrijk intermodaal knooppunt gelegen is (op 600 m) ».

Overwegende dat hoewel in dit geval een verhouding van 0,88 gelet op de ligging van het goed niet onredelijk is, het evenwel belangrijk is om, met het oog op een minimale verdringing van parkeergelegenheid naar de openbare weg, ervoor te zorgen dat zowel de bewoners van de geplande gebouwen die niet over een parkeerplaats op de eerste ondergrondse verdieping zouden beschikken, als de buurtbewoners in de omgeving, indien nodig,



pouvoir bénéficier d'un emplacement dans le parking public ;

Que l'obligation de création d'un parking public, d'une capacité d'une centaine de places, est reprise dans le cahier spécial des charges établi par la commune dans le cadre de la vente publique du terrain concerné ; qu'afin d'éviter que des abonnements « riverains » ne soient délivrés pour la totalité des emplacements de parking public et ne dénaturent par conséquent l'objectif de ce dernier, il convient de limiter ceux-ci à maximum 35% ;

Considérant, pour le surplus, concernant les recours introduits par Monsieur Godfroid KNEVELS, Monsieur Erik ROOBROECK et Madame Pascale RAMPENBERG devant le Collège d'environnement, il y a lieu de rappeler que ce dernier les a considérés comme étant recevables mais non fondés aux motifs suivants :

« 5.1. Les griefs relatifs à la hauteur de l'un des bâtiments du projet, au déséquilibre urbanistique et à la dysharmonie que le projet entraînerait avec l'architecture environnante, sont des motifs d'ordre urbanistique qui échappent à la compétence du Collège d'environnement ;

5.2. Les critiques afférentes à la mobilité autour du projet ne sont pas confirmées par le rapport d'incidences.

Celui-ci conclut, au sujet du parking public, que :

« (...), celui-ci ne devrait pas entraîner de flux de trafic supplémentaire dans le quartier partant du postulat que celui-ci vise à répondre à une demande en stationnement déjà existante dans le quartier.

Il engendrera toutefois un flux de trafic supplémentaire rue Edouard Dekoster, en particulier sur la voirie desservant le square Dekoster. Cette voirie ne supportant que très peu de flux en situation existante (de l'ordre de 25 evp/h), l'augmentation du trafic sera probablement conséquente, mais devrait être absorbée sans trop de difficultés. »

Concernant l'incidence de la circulation générée par la partie « logements et crèche » du projet, le rapport d'incidences conclut :

« Au regard de la localisation de l'accès du parking souterrain (résidents) et de la crèche projetée, l'ensemble des flux générés par le projet quittera ou accèdera au site via la rue Plaine d'Aviation. Cette voirie, utilisée par environ 300 evp/h durant les heures de pointe, sera en mesure d'absorber le trafic supplémentaire généré par le projet - estimé à 70 evp/h durant les heures de pointe soit une augmentation d'environ 25%. Il en est de même des autres voiries et carrefours proches, pour lesquels aucun embarras particulier de circulation n'est observé en situation existante. (...) la mise en œuvre du projet accroîtra probablement quelque peu la charge de trafic au sein des carrefours Haecht/Bordet et Bordet/Léopold III, déjà particulièrement chargés durant les heures de pointe. Cette augmentation sera toutefois marginale au regard des flux de trafic existants » ;

Que ces motifs ne sont pas contestés et ne paraissent pas dénués de pertinence en l'espèce ; qu'il convient par conséquent de s'y rallier ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que le présent recours doit être déclaré recevable et fondé ;

Sur la proposition de la Ministre de l'Environnement ;  
Après délibération,

Arrête

Article 1<sup>er</sup>. Le recours introduit par la S.A. Entreprises JAZY

de la possibilité d'obtenir une place de parking dans le parking public ;

Dat de l'obligation de création d'un parking public, d'une capacité d'une centaine de places, est reprise dans le cahier spécial des charges établi par la commune dans le cadre de la vente publique du terrain concerné ; qu'afin d'éviter que des abonnements « riverains » ne soient délivrés pour la totalité des emplacements de parking public et ne dénaturent par conséquent l'objectif de ce dernier, il convient de limiter ceux-ci à maximum 35% ;

Overwegende dat voor het overige betreffende de beroepen die bij het Milieucollege ingesteld zijn door Mijneer Godfroid KNEVELS, Mijneer Erik ROOBROECK en Mevrouw Pascale RAMPENBERG eraan herinnerd dient te worden dat hij ze als ontvankelijk, maar niet gegrond, beoordeeld heeft wegens de volgende redenen:

“5.1. De bezwaren betreffende de hoogte van een van de gebouwen van het project, het stedenbouwkundige onevenwicht en de ongerijmdheid dat het project met de omliggende architectuur met zich brengt, zijn redenen van stedenbouwkundige orde die aan de bevoegdheid van het Milieucollege ontsnappen ;

5.2. De kritiek in verband met de mobiliteit rondom het project, zijn niet door het effectenrapport bevestigd.

Dit concludeert, wat de openbare parking betreft, dat:

« (...), deze zou geen bijkomende verkeersstroom in de wijk met zich mogen brengen, vanuit de vooronderstelling dat zij beoogt een antwoord te bieden op een parkeerbehoefte die reeds in de wijk aanwezig is.

Ze zal echter wel bijkomend verkeer met zich brengen in de Edouard Dekosterstraat en dan vooral op de weg die uitkomt op de square Dekoster. Op die weg is er momenteel zeer weinig verkeer (ongeveer 25 epw/u) en hoewel de toename van het verkeer waarschijnlijk aanzienlijk zal zijn, zou dit zonder al te grote moeilijkheden verwerkt moeten kunnen worden. »

Betreffende het effect van het verkeer dat door het deel “woningen en crèche” van het project gegenereerd wordt, concludeert het effectenrapport:

“in verband met de ligging van de toegang van de ondergrondse parking (bewoners) en van de geplande crèche, zal alle verkeer dat door het project gegenereerd wordt, de site via de Vliegpleinstraat binnenkomen of verlaten. Deze weg die door ongeveer 300 epw/u tijdens de spitsuren gebruikt wordt, zal in staat zijn om het door het project bijkomend gegenereerde verkeer te verwerken - dat op 70 epw/u tijdens de spitsuren geraamd wordt, ofwel een toename van ongeveer 25%. Hetzelfde geldt voor de andere nabije wegen en kruispunten waarvoor in de bestaande situatie geen enkele bijzondere verkeerslast waargenomen wordt: (...) de uitvoering van het project zal waarschijnlijk de verkeerslast op de kruispunten Haecht/Bordet en Bordet/Leopold III, die tijdens de spitsuren al zwaar belast zijn, ietwat vergroten. Die toename zal echter in het licht van de bestaande verkeersstromen verwaarloosbaar zijn” ;

Deze redenen niet betwist worden en in dit geval niet van relevantie kunnen lijken te zijn ; dat de redenering daarom gegrond dient te worden ;

Wat voorafgaat, blijkt dat het huidige effectenrapport gegrond verklaard moet worden ;

De minister van Leefmilieu ;

Bestult

Artikel 1. Het door de N.V. Entreprises JAZY ingestelde beroep

contre la décision du Collège d'environnement du 20 février 2017 refusant le permis d'environnement sollicité par la S.A. Entreprises JAZY visant à exploiter un parking couvert de 187 emplacements pour véhicules à moteur, rue Plaine d'Aviation et rue Edouard Dekoster à Evere, est recevable et fondé.



Art. 2. La décision du Collège d'environnement du 20 février 2017, précitée, est mise à néant.

Art. 2. De beslissing van het Milieucollege van 20 februari 2017 is vernietigd.

Art. 3. Le permis d'environnement délivré par l'IBGE à la S.A. Entreprises JAZY le 20 octobre 2016 et portant le numéro 585.418 est confirmé moyennant les modifications suivantes :

1° A l'article 1<sup>er</sup>, dans le tableau reprenant la liste des installations classées, les mots « 187 emplacements » sont remplacés par les mots « 188 emplacements » ;

2° L'article 4, B.2., 1.1. est remplacé par ce qui suit : « Dans le parking public, maximum 35% des emplacements peuvent être réservés à des habitants du projet ou du quartier via un système d'abonnement à l'année » ;

3° L'article 4, C.5.1.1., les mots « 107 emplacements de parking doivent être réservés aux habitants du projet ou du quartier. Le solde des emplacements sont aménagés en parking public » sont remplacés par les mots suivants : « Au 1<sup>er</sup> sous-sol, les 91 emplacements de parking sont réservés au logement. Au second sous-sol, les 97 emplacements sont aménagés en parking public, dont maximum 35 % peuvent être réservés à des habitants du projet ou du quartier via un système d'abonnement à l'année » ;

4° L'article 5.1. est remplacé par ce qui suit : « Les installations doivent être conformes aux plans annexés cachetés par le Gouvernement :

- Immeubles 1-2-3, Sous-sol -1
- Immeubles 1-2-3, Sous-sol -2 ».

Art. 3. De milieuvergunning die door het BIM aan de N.V. Entreprises JAZY op 20 oktober 2016 uitgereikt is en die het nummer 585.418 draagt, wordt bevestigd middels de volgende wijzigingen:

1° In artikel 1 worden, in de tabel met de lijst met ingedeelde inrichtingen, de woorden '187 parkeerplaatsen' vervangen door de woorden '188 parkeerplaatsen' ;

2° Artikel 4, B.2, 1.1. wordt vervangen door wat volgt: 'In de openbare parking mogen maximum 35% van de parkeerplaatsen voor bewoners van het project of van de wijk via een jaarabonnementsysteem voorbehouden worden' ;

3° In artikel 4, C.5.1.1. worden de woorden '107 parkeerplaatsen moeten voor de bewoners van het project of van de wijk voorbehouden worden. De overblijvende parkeerplaatsen worden als openbare parking ingericht' vervangen door de volgende woorden: 'Op de eerste ondergrondse verdieping worden de 91 parkeerplaatsen voor bewoners voorbehouden. Op de tweede ondergrondse verdieping worden de 97 parkeerplaatsen als openbare parking ingericht, waarvan maximum 35% voor bewoners van het project of van de wijk via een jaarabonnementsysteem voorbehouden kunnen worden' ;

4° Artikel 5.1 wordt vervangen door wat volgt: 'De inrichtingen moeten conform de door de Regering verzegelde bijgevoegde plannen zijn :

- Gebouwen 1-2-3, ondergrond -1
- Gebouwen 1-2-3, ondergrond -2'.

Art. 4. Le présent arrêté est notifié à la S.A. Entreprises JAZY, à Monsieur Godfroid KNEVELS, à Monsieur Erik ROOBROECK et Madame Pascale RAMPENBERG, à la Commune d'Evere, au Collège d'environnement et à Bruxelles Environnement.

Art. 4. Dit besluit wordt betekend aan de N.V. Entreprises JAZY, aan Mijnheer Godfroid KNEVELS, aan Mijnheer Erik ROOBROECK en Mevrouw Pascale RAMPENBERG, aan de Gemeente Evere, aan het Milieucollege en aan Leefmilieu Brussel.

Art. 5. La Ministre de l'Environnement est chargée de l'exécution du présent arrêté.

Art. 5. De minister van Leefmilieu wordt belast met de uitvoering van dit besluit.

Bruxelles,

Pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale

Brussel,

Pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale

Rudi VERVOORT

La Ministre du Logement, de la Qualité de Vie, de l'Environnement et de l'Energie

De Minister van Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie

Céline BERMAUT

Copie certifiée conforme  
Voor eensluidend afschrift  
29-03-2018  
Chancellerie - Kancelarij  
Hamid MHAOUCHI



Bruxelles, le

00744642  
06.06.2019

ENTREPRISES JAZY  
c/o Monsieur I. JAZY  
Boulevard Lambertoni 310  
1030 BRUXELLES

**RECOMMANDE**

Région de Bruxelles-Capitale

Nos références: 03/04/2019/BE/AUT/585.418/BWI/ala/

**Coordonnées à BE :**

Dossier traité par : La Division Autorisations et Partenariats

N° de dossier : [PE/1B/2015/585418]

Votre contact : LOUCKX Marie Hélène – Assistante administrative

Tél. : 02 775 79 57

Fax : 02 775 77 72

E-mail: mhlouckx@environnement.brussels

**Coordonnées du(des) demandeur(s) :**

ENTREPRISES JAZY - S.A. (DEBRUYNE)

Boulevard Lambertoni 310 - 1030 BRUXELLES

Lieu d'exploitation : Rue Plaine d'Aviation - 1140 Evere

**Objet : Prise d'acte de la mise en œuvre d'un permis d'environnement.**

Monsieur,

Par la présente, nous accusons réception de votre courrier du 11/09/2018 nous informant que le projet d'exploitation d'immeubles de logements, d'un parking public et d'une crèche autorisé par le permis d'environnement n° 585418 a été réalisé à la date du 11/09/2018.

La date de mise en œuvre de votre permis constitue le point de départ pour le calcul de sa durée de validité de 15 ans. L'échéance de ce permis est donc le 11/09/2033.

Pour toute information complémentaire que vous souhaiteriez obtenir, nous vous prions de vous adresser à l'agent dont les coordonnées sont reprises ci-dessus.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

B. WILLOCX  
Directeur de la Division  
Autorisations et Partenariats

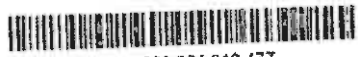
bruxelles  
environnement  
leefmilieu  
brussel  
brussels

Site de Tour & Taxis  
Avenue du Port 86C/3000 · 1000 Bruxelles  
www.environnement.brussels  
Site van Thurn & Taxis  
Havenlaan 86C/3000 · 1000 Brussel  
www.leefmilieu.brussels

1000

06/06/19

03105431-2A2



1541268500452621 220 281 319 477

COMMANDE | AANGETEKENDE ZENDING | ERSCHREIBENSUNDUNG

Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente  
de la Région de Bruxelles-Capitale



Entr. Générales JAZY SA

Boulevard Lambertmont, 310  
1030 BRUXELLES

Bruxelles, 21 mars 2017.

Vos réf. : Votre demande du 21/3/2017

Nos réf. : C.2015.1110/2/APH

A rappeler s.v.p.

Personne à contacter : J.-P. LABRUYERE  
JPLABRUY@FIREBRU.IRISNET.BE

tél : 0497/513.975

Adresse : rue Plaine d'Aviation  
rue Edouard Dekoster  
1140 Evere

Madame, Monsieur,

**Concerne** : Construction d'un ensemble résidentiel de 103 logements et d'une crèche, sur parking privé et parking public, rue Plaine d'aviation et rue Edouard Dekoster à Evere (plans modifiés).  
Demande de permis d'urbanisme et de permis d'environnement.

**Composition du dossier**

Maître de l'ouvrage : Entreprises générales JAZY s.a.  
bld. Lambertmont, 310  
1030 BRUXELLES (02/242.80.61)

Architecte : Atelier A3  
av. G.E. Lebon, 53/47  
1160 Bruxelles

Annexe : un jeu de 18 plans, n°PLA 14781, PU 0.00b à 0.03b (20.11.2015), 1.01a à 1.03a, 1.05 (15.10.2015)  
1.06/2.06b (20.11.2015), 1.07a (15.10.2015), 2.01b, 2.02b (20.11.2015), 2.04b (15.10.2015), et  
3.01a à 3.03a (19.10.2016), 3.04b (20.11.2015), cachetés par la SIAMU-RBC le 21 mars 2017.

**Description**

Le projet prévoit la démolition de 3 bâtiments à l'abandon et la construction de 3 immeubles de logement et d'une crèche, sur parkings privé et public.

Les immeubles se détaillent comme suit :

- immeuble 1 : 49 logements + crèche (au rez-de-chaussée) sur R+3+penthouse
- immeuble 2 : 19 logements sur R+3+penthouse
- immeuble 3 : 36 logements sur R+8

Le parking privé se situe au niveau -1, par rapport à la rue Plaine d'aviation, et offre 91 emplacements, Le parking public se situe au niveau -2 par rapport à la rue Plaine d'aviation, mais de plein pied par rapport à la rue Ed. Dekoster ; il offre 97 emplacements.

### Réglementation générale

- A. Arrêté Royal du 12 juillet 2012 – Annexes 1, 3/1, 4/1, 5/1 et 7 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments nouveaux doivent satisfaire.
- B. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 avril 2004 (M.B. du 5/5/2004) déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location.
- C. Arrêté du Gouvernement flamand du 22 novembre 2013 (M.B. 13.01.2014) portant les conditions d'agrément et la politique de qualité pour l'accueil familial et de groupe de bébés et de bambins.
- D. Le RGPT et le Code du Bien-être au Travail.
- E. Titre XIII du Règlement général de la Bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles, fixant les mesures de prévention contre l'incendie dans les lieux accessibles au public.

### Avis du Service d'Incendie

#### Pour le permis d'urbanisme

Après examen des plans présentés, le SIAMU observe que l'Arrêté royal du 12 juillet 2012, les 2 autres Arrêtés et les règlements précités sont bien respectés, et émet ainsi un avis favorable au projet.

Pour les points qui ne sont pas détaillés aux plans, on se référera aux arrêtés précités.

En complément à l'A.R. du 12 juillet 2012, le SIAMU-RBC demande :

- 1.- Si les façades sont protégées par un « enduit sur isolant EPS », un compartimentage horizontal sera réalisé dans l'isolation à l'aide de laine de roche sur une hauteur de 30 cm, un étage sur deux.
- 2.- L'immeuble 3 sera équipé d'une détection d'incendie centralisée, répondant à la NBN S21-100-1&2., qui surveillera :
  - les cages d'escaliers communes et les chemins d'évacuation
  - dans chaque logement, la zone proche de la porte d'entrée du logement.

Le SIAMU-RBC attire l'attention sur les prescriptions suivantes :

#### 3.- Moyens d'extinction

L'ensemble résidentiel sera protégé par des dévidoirs muraux à alimentation axiale, conformes à la NBN-EN 679-1 ; ils seront pourvus de ½ raccords DSP 45 mm dans l'immeuble 3 et dans les parkings. Chaque dévidoir sera doublé d'un extincteur à 6 kg de poudre ABC, ou 6 l d'eau pulvérisée.

- 4.- Conformément à l'arrêté du 15 Avril 2004 (MB du 05/05/2004) du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements **mis en location**, chaque pièce traversée entre la ou les chambre(s) à coucher et la porte donnant à l'extérieur du logement doit être équipée d'un détecteur autonome de fumées (de type optique – alimenté par une batterie d'une durée de vie de cinq ans ou par alimentation électrique) certifié BOSEC (Belgian Organisation for Security Certification) ou un organisme européen agréé.
- 5.- La crèche sera équipée d'une détection d'incendie comme prescrit par l'Arrêté du Gouvernement flamand du 22/11/2013 et d'un système d'alerte et d'alarme réglementaire.

Pour le permis d'environnement, de classe 1B-1A

La demande de permis porte sur les 2 parkings souterrains, de 91 (niveau -1) et 97 (niveau -2) emplacements  
Le suivi des dispositions prévues par l'A.R. du 12 juillet 2012 suffisent.

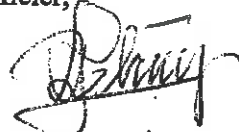
Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

g. L'Officier-chef de service f.f.,

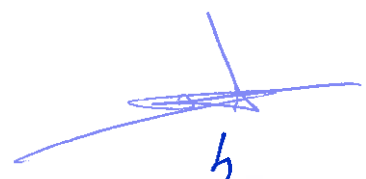


L'.-Col. Ing. T. du BUS de WARNAFFE  
Maj. f.f. J.-P. LABRUYERE.

L'Officier,



Maj. f.f. ir. J.-P. LABRUYERE



## **Association des copropriétaires**

### **« LES JARDINS DE LA PAIX »**

**ayant son siège à Evere, Rue Plaine d'Aviation, 1**

#### **REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

Le présent règlement d'ordre intérieur comprend notamment :

- les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale,
- le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat, les modalités du renouvellement de celui-ci et de renon éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission,
- la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

#### **CHAPITRE I.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES - MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES**

##### **Section 1.- Association des copropriétaires**

###### **Article 1.- Dénomination - Siège - Numéro d'entreprise**

L'association principale est dénommée « ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DES JARDINS DE LA PAIX ». Elle a son siège dans l'immeuble sis à Evere, Rue Plaine d'Aviation, 1. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Une association partielle est dénommée « ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DES JARDINS DE LA PAIX - 2 ». Elle a son siège dans l'immeuble sis à Evere, Rue Edouard Dekoster, 44. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Une association partielle est dénommée « ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DES JARDINS DE LA PAIX - 1 ». Elle a son siège dans l'immeuble sis à Evere, Rue Plaine d'Aviation, 1. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.



Une association partielle est dénommée « ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DES JARDINS D'ALHAMBRA, BOTANIQUE, DE LA VILLA BORGHESE, BABYLONE ET DE L'ESCURIAL ». Elle a son siège dans l'immeuble sis à Evere, Rue Plaine d'Aviation, 1. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Une association partielle est dénommée « ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE JARDIN VILLA D'ESTE ». Elle a son siège dans l'immeuble sis à Evere, Rue Plaine d'Aviation, 13. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Une association partielle est dénommée « ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE JARDIN DES IRIS ». Elle a son siège dans l'immeuble sis à Evere, Rue Edouard Dekoster, 44. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Elles élisent domicile au domicile ou au bureau du syndic.

#### **Article 2.- Personnalité juridique - Composition**

Chaque association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique dès que les deux conditions suivantes sont réunies :

- la cession ou l'attribution d'un lot donnant naissance à l'indivision,
- la transcription des présents statuts au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

A défaut de transcription, l'association des copropriétaires ne peut se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposent de la faculté d'en faire état contre elle.

Tous les copropriétaires concernés sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à leurs quotes-parts dans les parties communes.

#### **Article 3.- Dissolution - Liquidation**

##### **a) Dissolution**

Une association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin pour les parties communes du bloc concerné. Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même

totale de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association.

L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique. Toutefois, l'indivision principale ne pourra être dissoute qu'après la dissolution de toutes les associations partielles.

Toutefois, l'assemblée générale ne peut la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

L'association des copropriétaires peut enfin être dissoute par le juge à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

#### b) Liquidation

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure dans l'immeuble, objet des présentes.

L'assemblée générale des copropriétaires ou, si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 2:87 à 2:89, 2:97 à 2:102 et 2:147 du Code des sociétés et associations s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

L'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notarié et transcrit au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

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

L'acte de clôture de liquidation contient :

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

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

**Article 4.- Patrimoine de l'association des copropriétaires**

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

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

L'association des copropriétaires peut être propriétaire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment les espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien, ainsi que de tous éléments décoratifs ou utilitaires, tels qu'antennes, tableaux ou objets décorant des parties communes. Ce patrimoine est composé au minimum d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.

**Article 5.- Objet**

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

**Article 6.- Solidarité divise des copropriétaires**

Sans préjudice de l'article 577-9, § 5 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 577-6, §6, soit dans l'alinéa 1<sup>er</sup>, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

En cas d'action intentée par un copropriétaire et à défaut de décision coulée en force de chose jugée, si la responsabilité de l'association des copropriétaires est mise en cause, ledit copropriétaire participera aux frais de procédure et d'avocat en proportion de sa quote-part dans les parties communes, sans préjudice du décompte final si, à la suite de cette décision, l'association des copropriétaires est condamnée.

**Article 7.- Actions en justice - Frais**

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

Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé par pli recommandé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

## **Section 2.- Assemblées générales des copropriétaires**

### **Article 8.- Pouvoirs**

Chaque assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et des présentes au syndic ainsi qu'à chaque copropriétaire ou occupant.

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

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

- la nomination et la révocation du syndic,
- la nomination d'un commissaire aux comptes,
- la dissolution de l'association des copropriétaires.

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

### **Article 9.- Composition**

Chaque assemblée générale se compose de tous les copropriétaires concernés quel que soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes.

Chaque copropriétaire peut se faire assister d'une personne à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie,

d'usufruit, d'usage ou d'habitation, et sauf le cas où le titre opérant le démembrement du droit de propriété désigne le titulaire du droit de participer à l'assemblée générale, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

#### **Article 10.- Procurations**

Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale.

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

Nul ne peut accepter plus de trois procurations. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par une personne de son choix à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.

#### **Article 11.- Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire**

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

#### **Article 12.- Convocations**

##### a) Principes

La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion. Le **syndic** doit convoquer l'assemblée générale ordinaire. Il peut, en outre, convoquer une assemblée générale à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

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

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des propriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

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

A défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.



Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif. Dès qu'il a intenté l'une des actions visées à l'article 577-9 §§ 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.

#### b) Délais

Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont envoyées quinze jours calendrier au moins avant la date de l'assemblée.

La convocation est envoyée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par tout mode de communication écrit, même non signé, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.

#### c) Adresse de convocation

Les intéressés doivent notifier au syndic par lettre recommandée ou contre accusé de réception tous changements d'adresse. Les convocations sont valablement faites à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi.

#### d) Syndic et syndic provisoire

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

#### e) Consultation

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

#### Frais

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

### **Article 13.- Ordre du jour**

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

Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 577-6 §3 du Code civil. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

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

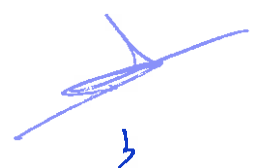
La première assemblée sera convoquée, le cas échéant par le syndic désigné par le règlement de copropriété ou par le syndic désigné par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt conformément à l'article 577-8 §1 du Code civil, dès que l'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique.

Cette première assemblée élira obligatoirement le syndic, suivant les normes des assemblées ordinaires telles que décrites ci-dessous.

### **Article 14.- Constitution de l'assemblée**

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

Les délibérations et décisions d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires concernés sur les



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

#### **Article 15.- Présidence - Bureau - Feuille de présence**

L'assemblée désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président et au moins deux assesseurs qui forment le bureau. Son président doit être un copropriétaire.

Ils peuvent être réélus.

S'il est désigné par l'assemblée générale, conformément à l'article 577-6, § 10, alinéa 2, le syndic remplit le rôle de secrétaire.

La présidence de la première assemblée appartiendra au propriétaire disposant du plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes ; en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux.

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

#### **Article 16.- Délibérations**

##### **a) Droit de vote**

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

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

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

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice de l'article 577-6, § 7 du Code civil applicable en matière d'opposition d'intérêts.

Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services

dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

**b) Quorum de présence - Deuxième assemblée**

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

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

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires, sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

**c) Règles de majorité**

**1° Majorité absolue**

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi.

**2° Majorité spéciale - Unanimité.**



L'assemblée générale décide :

1° à la **majorité des deux tiers** des voix présentes ou représentées :

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes, sans préjudice de l'article 577-4, §1<sup>er</sup>/1 ;

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 577-8, §4, 4° ;

c) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4° ;

d) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

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

a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;

b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;

c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;

d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer;

f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3 alinéa 4 ;  
g) de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots ;  
h) de la démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total de travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites au paragraphe 3 de l'article 577-7 du Code Civil.

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

- sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport d'un géomètre-expert, d'un notaire, d'un architecte ou d'un agent immobilier, tel que prévu à l'article 577-4, §1<sup>er</sup>, alinéa 2 du Code civil ;
- sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité qualifiée requise par la loi, décide de travaux, de la division ou la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

#### **d) Considérations pratiques**

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

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou



représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les copropriétaires, sans préjudice de l'article 577-7, §4 du Code civil.

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

Le copropriétaire **défaillant** est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale.

Le copropriétaire ou son mandataire qui **s'abstient** est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

#### **e) Vote par écrit**

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal.

#### **f) Procès-verbaux - Consultation**

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Le syndic consigne les décisions visées aux §§ 10 et 11 de l'article 577-6 dans le registre prévu à l'article 577-10 § 3 dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant, le cas échéant en vertu de l'article 577-6, §1<sup>er</sup>, alinéa 2, du droit de vote à l'assemblée générale. Par conséquent, en cas de démembrement du droit de propriété et d'indivision sur un lot, le procès-verbal sera communiqué au titulaire d'un droit réel démembrement et à l'indivisaire

valablement désigné en qualité de mandataire conformément audit article.

Si un copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il doit en informer le syndic par écrit. Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires concernée.

Conformément à l'article 577-6, §12 du Code civil, il appartiendra au titulaire du droit de vote à qui le procès-verbal a été communiqué de l'adresser, par envoi recommandé, dans les 30 jours de la réception de l'envoi fait par le syndic, aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur le lot.

## **CHAPITRE II.- NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC**

### **Article 17.- Nomination**

Le syndic est nommé par l'assemblée générale concernée ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. A défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.

Son mandat ne peut excéder trois ans. Il est renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité.

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

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

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

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires, et la rémunération y afférente, figurent dans un contrat écrit. Ce contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait



et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale.

Tant le syndic de l'association principale que le syndic d'une association partielle, pour autant qu'elle ait la personnalité juridique, doit obtenir son inscription à la Banque Carrefour des Entreprises, même si ce dernier syndic est le même que celui de l'association principale. Le syndic s'inscrit auprès du guichet d'entreprise de son choix, au plus tard le jour ouvrable qui précède le jour où sa mission prend cours, sauf dans le cas où sa nomination remonte à moins de huit jours ouvrables avant la prise de cours de sa mission, auquel cas, son inscription doit avoir lieu dans les huit jours ouvrables qui suivent sa nomination.

#### **Article 18.- Révocation - Délégation - Syndic provisoire**

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

Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées. Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic désigné par jugement.

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

#### **Article 19.- Publicité**

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours à dater de la prise en cours de sa mission de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les noms, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale ainsi que son siège et son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et, notamment, le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires,

le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés. L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

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

#### **Article 20.- Responsabilité - Délégation**

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

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

#### **Article 21.- Pouvoirs**

Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation.

Il est notamment chargé :

1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;

2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration ;

3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires ; ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;

4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ;

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

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

La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;

7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque



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

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

9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale et, notamment, par un site Internet.

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

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

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

13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ;

lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;

14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, conformément à l'article 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup> de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires ;

15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi;

16° - de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

17° d'adapter et de mettre à jour sans délai le règlement d'ordre intérieur.

L'assemblée générale statuera à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés sur la délégation de pouvoir à consentir au syndic à l'effet de délivrer en cas de cession d'un lot, soit au copropriétaire sortant, soit au notaire instrumentant, dans les trois jours ouvrables qui suivent la demande, une attestation relatant que tous les dettes dues par le



copropriétaire sortant sont payées. Cette assemblée fixe le délai de cette délégation. Celle-ci est indéterminée, sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires.

De manière générale, le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.

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

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

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

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.

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

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

Le syndic a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit. Toutefois, le syndic n'est pas tenu de ventiler les charges communes entre usufruitier et nu-propiétaire, lesquels sont solidairement tenus au paiement des charges communes. Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve.

Il engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers et les administrations.

## **Article 22.- Rémunération**

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune de chaque association. Le contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération, sauf décision de l'assemblée générale.

#### **Article 23.- Démission - Fin de sa mission**

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

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président de la dernière assemblée générale. Lorsque le mandat du syndic prend fin pour quelque cause que ce soit, les contrats qu'il aura souscrits au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation, l'échéance de son mandat non renouvelé ou son préavis (date de l'envoi du pli recommandé), subsisteront jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits après ceux-ci seront censés avoir été conclus irrégulièrement. Ils engageront sa responsabilité.

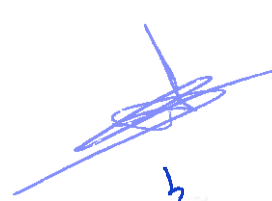
#### **CHAPITRE III- COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES**

Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale sur la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale. Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires. Le syndic ne peut être commissaire aux comptes.

#### **CHAPITRE IV.- DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES A LA VIE EN COMMUN**

##### Article 24. - Définition

Il peut, en outre, être arrêté à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour valoir entre les parties et leurs



ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Article 25. - Modifications

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

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

Article 26. - Règlement de tous différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes ou l'usage abusif des parties privatives, dans le cadre d'une conciliation, le syndic constitue la première instance à qui le litige est soumis.

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

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

Si le désaccord subsiste, il sera porté devant le juge compétent à l'exclusion de l'arbitrage.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, notamment en cas de difficulté concernant l'interprétation du règlement d'ordre intérieur, le litige sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

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

Si le désaccord persiste, il sera porté devant le juge compétent.

Article 27. - Tranquillité

Conformément au règlement de copropriété, les propriétaires et occupants des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

Il est conseillé aux propriétaires et occupants :

- de régler le volume des télévisions, chaînes stéréo, pianos et autres instruments de musique, des sonneries de téléphone, imprimantes et en général de tout appareil susceptible de faire du bruit, de telle sorte que leur audition ne soit pas perceptible dans les lots privatifs voisins, spécialement dans les chambres à coucher entre vingt-deux heures et huit heures, ou d'utiliser des écouteurs;

- d'éviter l'utilisation des sanitaires (bain, douche, chasse de water-closet) entre vingt-trois heures et six heures;

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

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

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

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

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

#### Article 28. - Terrasses

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

Il est interdit :

- d'y remiser des meubles, sauf ceux de jardin;
- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes, et caetera ...
- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, et caetera ...
- de suspendre des bacs à fleurs aux balustrades, côté extérieur.

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

#### Article 29. - Conseils et recommandations

##### a) Sanitaires

Les occupants veilleront à l'entretien régulier de la chasse de leurs water-closets et, en cas d'absence prolongée, d'en fermer le robinet d'arrêt.



Ils veilleront aussi à l'entretien régulier des joints au pourtour des baignoires et bacs de douche et vérifieront l'étanchéité des tuyaux de décharges.

Ils répareront les robinets lorsque des bruits anormaux se manifestent dans les canalisations lors de la prise d'eau.

*b) Instructions en cas d'incendie*

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

A moins que le feu ne s'y soit propagé, il est recommandé à l'occupant de rester dans son lot privatif, porte palière fermée, et d'attendre les instructions et les secours.

*c) Locaux vide-ordures*

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

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

*d) Fermetures des portes de l'immeuble*

Il est recommandé aux occupants de veiller à la fermeture des portes de l'immeuble. Il leur est également recommandé d'insister auprès des personnes qui leur rendent visite pour qu'elles fassent de même.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les comparantes représentées comme dit est ont signé avec nous, notaire, à Wavre, en l'étude, le vingt-neuf août deux mille dix-neuf.

LV/00

PROCURATION SOGEI SA/ENTREPRISES JAZY SA

L'AN DEUX MILLE NEUF

10.117

LE DIX MARS

Par devant Nous, Maître Bernard HOUET, Notaire résidant à Wavre.

ONT COMPARU :

1/ La **société anonyme "SOGEI"**, ayant son siège social à Schaerbeek, Boulevard Lambermont, 310, inscrite au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro 0433.649.386 et assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro 433.649.386.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Philippe Boute, à Bruxelles, le huit mars mil neuf cent quatre-vingt-huit, publié aux Annexes du Moniteur belge du deux avril suivant, sous le numéro 88.04.02-294 et dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois par acte du notaire Philippe Boute, à Bruxelles, en date du dix avril mil neuf cent nonante-et-un, publié aux annexes du Moniteur belge du sept mai suivant sous le numéro 910507-378.

Ici représentée, conformément à l'article 17 des statuts, par son administrateur-délégué, Monsieur Ilhan JAZY, domicilié à Schaerbeek, boulevard Lambermont, 310.

Nommé à ladite fonction aux termes de la décision de l'assemblée générale extraordinaire et du conseil d'administration du deux mai deux mille six, publiés aux annexes au Moniteur Belge du vingt-deux mai suivant, sous le numéro 06086260.

premier  
feuillet

2/ La société anonyme **"ENTREPRISES JAZY"**, en abrégé "Ent. Jazy", ayant son siège social à Schaerbeek, boulevard Lambermont, 310, inscrite au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro 0418.575.487, assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro 418.575.487.

Société constituée sous forme de société privée à responsabilité limitée IMMO JAZY, par acte de Maître Guy SORGELOOS, notaire à Bruxelles, le neuf juin mil neuf cent septante-huit, publié par extrait à l'annexe du Moniteur belge du vingt et un juin suivant sous le numéro 1612-3.

Statuts modifiés par acte de Maître Philippe BOUTE, notaire à Bruxelles, le huit août mil neuf cent nonante, publié par extrait à l'annexe du Moniteur belge du dix-huit octobre

suisant sous le numéro 901018-44.

Société transformée en société anonyme par acte de Maître Philippe BOUTE, précité, du quinze juillet mil neuf cent nonante-deux, publié à l'annexe du Moniteur belge du quinze août suivant sous le numéro 920815-7, ce dernier acte modifiant également la dénomination de la société en l'actuelle.

Société dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois par acte du notaire Philippe Boute, à Bruxelles, en date du douze mars deux mille deux, publié aux annexes du Moniteur belge du trente mars suivant, sous le numéro 20020330-270.

Ici représentée par Monsieur Ilhan JAZY, administrateur délégué, domicilié à Schaerbeek, boulevard Lambermont, 310, renommé à ladite fonction aux termes d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire et du conseil d'administration de la société en date du dix-huit mars deux mille huit, publié aux Annexes du Moniteur belge du deux avril suivant sous le numéro 08048513.

Comparante désignée plus loin par les mots "la partie mandante".

La partie mandante a, par les présentes, déclaré constituer pour mandataire spéciale :

Mademoiselle **DELVALLEE Maryline Patricia Renée Cathy Josée**, née à Charleroi le dix-sept octobre mil neuf cent septante-trois, domiciliée à Evere, rue Pierre Dupont, 184/2.

Désignée plus loin par le mot "les mandataires" ou « la mandataire »

A qui elle donne pouvoir de pour elle et en son nom :

I. Vendre tout ou partie des immeubles appartenant à la partie mandante.

Soit de gré à gré, soit par adjudication publique, en la forme amiable ou judiciaire;

Moyennant les prix, charges et conditions que la mandataire jugera convenables;

Faire dresser tous cahiers des charges; diviser par lots, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels, ainsi qu'au droit de préemption;

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du

prix; en donner quittance avec ou sans subrogation;  
Déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci;  
Accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières;  
Faire toutes déclarations en matière de Taxe sur la Valeur Ajoutée.

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

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

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre;  
Au cas où une ou plusieurs des opérations précitées auraient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

II. Acquérir au profit de la partie mandante, soit en vente publique soit de gré à gré et aux charges, clauses et conditions que le mandataire avisera, , tout immeuble situé sur le territoire belge, vendu pour quitte et libre de toutes charges hypothécaires et privilégiées ou inscriptions généralement quelconques.

Sous réserve de ce qui est dit ci-avant, obliger la partie mandante à l'exécution des charges, servitudes et conditions qui seront imposées; fixer l'entrée en jouissance, stipuler toutes conditions ainsi que termes et délais, y obliger la comparante, se faire remettre tous titres et pièces, en donner décharge, retirer quittances authentiques ou sous seing privé des sommes versées avec mainlevée des inscriptions d'office ou autres.

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

deuxième  
et  
dernier  
feuillet

III. Emprunter au nom et au profit de la partie mandante auprès de tout organisme de crédit en une ou plusieurs fois, aux taux d'intérêts et aux conditions que la mandataire jugera convenir; convenir de l'indemnité de remplacement en cas de remboursement anticipé ou forcé du prêt/crédit.

Pour sûreté du remboursement de cette somme souscrire ou affecter tous contrats d'assurance sur la vie de qui bon semblera à la mandataire avec désignation du ou des bénéficiaires avec obligation de maintenir cette assurance en vigueur pendant toute la durée du prêt; endosser les polices au profit de ladite société; obliger la partie mandante au paiement des primes.

Obliger la partie mandante, ses ayants droit et héritiers indivisiblement entre eux au remboursement du capital, au paiement des intérêts et accessoires.

Donner mandat hypothécaire et/ou affecter en hypothèque pour sûreté du remboursement du capital emprunté, des trois années d'intérêts privilégiées par la loi, des indemnités de remplacement et pour sûreté du paiement des primes d'assurances, des frais non privilégiés de poursuites et de procédure, les biens immeubles appartenant à la partie mandante.

Stipuler l'exécution forcée, toucher et recevoir le montant du prêt/crédit, acquitter toutes sommes dont la partie mandante serait débitrice.

Etablir l'origine et la situation hypothécaire des biens hypothéqués, consentir toutes délégations de loyer ou fermage, ainsi que toutes délégations de traitements.

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

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

#### DUREE DE LA PRESENTE PROCURATION

La présente procuration aura une durée illimitée sauf révocation.

#### CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Le notaire instrumentant certifie, tel qu'indiqué ci-avant, la dénomination et le siège social de la partie mandante, établi au vu de documents officiels prescrits par la loi.

#### DROIT D'ECRITURE

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros.

**DONT ACTE**

Fait et passé à Wavre, en l'étude.

Date que dessus.

Lecture intégrale et commentée faite, la partie mandante a signé avec Nous, Notaire.

SUIVENT LES SIGNATURES.

Enregistré trois rôles sans renvoi. Wavre, le 12/03/2009.  
Vol. 838 Fol 75 case 08. Reçu vingt-cinq euros. PO  
L'inspecteur ppl (signé) V. DE. B Viviane DE BRUILLE.



**POUR EXPEDITION CONFORME**

**eRegistration - Formalité d'enregistrement**

**Mention d'enregistrement**

Acte du notaire Bernard Houet à Wavre le 29/08/2019,  
répertoire 19442

Rôle(s): 200 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE BRUXELLES 3 le vingt  
septembre deux mille dix-neuf (20-09-2019)

Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 18815

Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (€ 50,00)

Référence STIPAD:

Le receveur

Imprimé par iNot

**eRegistration - Formalité d'enregistrement**

**Mention d'enregistrement**

Annexe eRegistration

Annexe à l'acte du notaire Bernard Houet à Wavre le 29/08/2019,  
répertoire 19442

Rôle(s): 152 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE BRUXELLES 3 le vingt  
septembre deux mille dix-neuf (20-09-2019)

Référence ASSP (6) Volume 0 Folio 100 Case 5990

Droits perçus: cent euros zéro eurocent (€ 100,00)

Le receveur

Imprimé par iNot

**eRegistration - Formalité d'hypothèque**

**Mention d'hypothèque**

Acte du notaire Bernard Houet à Wavre le 29/08/2019, répertoire 19442

Transcrit au bureau Sécurité juridique BRUXELLES 3 Le dix-sept septembre deux mille dix-neuf  
(17-09-2019)

**Réf. : 50-T-17/09/2019-11896**

Montant: deux cent trente euros (€ 230,00)

Rétribution forfaitaire transcription

€ 230,00

Total

€ 230,00

--- ---

Le conservateur des hypothèques

Imprimé par iNot