Yves Dechamps,
Notaire
soc. civ. à forme de s.p.r.l.
R.s.c. Bruxelles n° 1544
Bd. Lambermont, 374,
Schaerbeek - 1030 Bruxelles
Tél. : (02) 216.88.33
Fax. : (02) 215.37.54

"RESIDENCE ACACIAS"
association de copropriétaires
ayant son siège à
Etterbeek - 1040 Bruxelles
Place des Acacias, n° 17

Statuts

YD - D. 96/0305.100 - ACACIAS.STA

Rép.:16.160

L'an mil neuf cent nonante-huit,
Le douze janvier,
Devant nous, **Yves Dechamps**, notaire résidant à Schaerbeek-Bruxelles;
A comparu:
La société anonyme **"Immobilière des Acacias"**, ayant son siège social à Molenbeek-Saint-Jean, boulevard Belgica, numéro 37,
Inscrite au Registre du commerce de Bruxelles, sous numéro 533.735,
Constituée sous la dénomination "Atlas Properties S.A.", suivant acte reçu par le notaire Jean-Philippe Lagae, à Bruxelles, le vingt-sept avril mil neuf cent nonante, publié à l'Annexe au Moniteur belge sous date-numéro 900526-316.
Dont la dénomination et, successivement, les statuts ont été modifiés:
- suivant acte reçu par le notaire Gérard Indekeu, à Bruxelles, le dix-sept septembre mil neuf cent nonante, publié à l'Annexe au Moniteur belge sous date-numéro 901012-290;
- suivant acte reçu par le notaire soussigné le seize décembre mil neuf cent nonante-trois, publié à l'Annexe au Moniteur belge sous date-numéro 940113-128;
- et pour la dernière fois suivant acte reçu par le notaire soussigné, le vingt juin mil neuf cent nonante-sept, publié à l'Annexe au Moniteur belge sous date-numéro 970717-742;
Ici représentée par son administrateur-délégué:
Monsieur Henri **Frelinx**, administrateur de sociétés, demeurant à Molenbeek-Saint-

Nommé à cette fonction par décision du conseil d'administration en date du trente septembre mil neuf cent nonante-trois, publié à l'Annexe au Moniteur belge sous date-numéro 940106-76;

Société comparante ci-après dénommée **"le comparant"**.

Exposé préliminaire

Le comparant nous a exposé qu'il est propriétaire du bien immeuble suivant:

Description du bien

COMMUNE D'ETTERBEEK - BRUXELLES

Un terrain situé à front de l'avenue de la Chasse, de la place des Acacias et de la rue Antoine Gautier, **cadastré** actuellement sous **section B**, numéro **125 N 2** pour une superficie de **dix-huit ares quatre-vingt-deux centiares**, et qu'il envisage d'y ériger un complexe immobilier qui sera dénommé **"Résidence Acacias"** et comprendra:

En une phase 0, **Bloc 0** de parkings et de caves, en sous-sols de l'ensemble du complexe,

En une phase 1, **Bloc A**, situé avenue de la Chasse et qui y sera coté sous le n° de police 90,

En une phase 2, **Bloc B**, situé avenue de la Chasse et qui y sera coté sous le n° de police 88,

En une phase 3, **Bloc C**, situé place des Acacias et qui y sera coté sous le n° de police 17,

En une phase 4, **Bloc D**, situé rue Antoine Gautier et qui y sera coté sous le n° de police 116.

(L'actuel numéro de parcelle cadastrale susdit procède des anciens numéros cadastraux suivants: 126/g/3, 125/k/2, 125/b/2, 125/z, 125/l/2, 123/d/13, 123/y/13, 123/h/14 et 123/e/7.)

L'implantation dudit complexe est figurée au plan numéro 1. qui restera annexé aux présentes.

Origine de propriété:

Le comparant déclare être propriétaire du bien prédécrit:

I. Partie, pour l'avoir acquise de Madame Ethel Fischelew, veuve Maurits Van Duuren, à Ixelles, suivant acte reçu par le notaire Gérard Indekeu, à Bruxelles, à l'intervention du notaire Jean-Marie Vanneste, à Ixelles, le dix-sept septembre mil neuf cent nonante, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le neuf novembre suivant, volume 7010, numéro 23.

A l'origine, ce bien appartenait à Monsieur Maurits Van Duuren et son épouse Madame Ethel Fischelew, pour l'avoir eu en propriété depuis plus de trente ans.

Monsieur Maurits Van Duuren est décédé à Uccle, le seize février mil neuf cent quatre-vingt-neuf, ne laissant aucun autre héritier réservataire que son épouse Madame Fischelew. Il lui avait légué tous ses biens par testament dicté au notaire Jean-Marie Debouche à Feluy, le vingt-neuf juillet mil neuf cent soixante-trois, enregistré.

II. Partie, pour l'avoir acquise de la société anonyme "Belgian Apartments Corporation" en abrégé "B.A.C.", à Bruxelles, suivant acte reçu par le notaire Gérard Indekeu à Bruxelles, le trente-et-un décembre mil neuf cent nonante, transcrit au premier

bureau des hypothèques de Bruxelles, le premier février suivant, volume 7017, numéro 27.

La société anonyme "Belgian Apartments Corporation" en était elle-même propriétaire à la suite des événements suivants:

A. Partie, pour l'avoir acquise de la société anonyme Warnix-Immo à la Hulpe, suivant acte reçu par le notaire Gérard Indekeu, le vingt-sept octobre mil neuf cent quatre-vingt-neuf, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le dix-sept novembre suivant, volume 6867 numéro 19.

La société anonyme Warnix Immo en était propriétaire pour l'avoir acquise:

1. partie, de Madame Diana De Clerck veuve René Debrock, suivant acte reçu par le notaire Gérard Indekeu prénommé et le notaire Chantal Loché, à Schaerbeek, le vingt-sept octobre mil neuf cent quatre-vingt-neuf, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le dix-sept novembre suivant, volume 6841 numéro 24.

Madame Diana Debrock-De Clerck en était elle-même propriétaire pour se l'être vue attribuer suivant acte de partage intervenu avec sa fille Madame Joan Debrock à Diegem, reçu par le notaire Roger Demuylder à Etterbeek, le quinze juillet mil neuf cent quatre-vingt-un, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le treize août suivant, volume 5955 numéro 16.

A l'origine, cette partie de bien avait été acquise de Mesdames Rose et Laure Wauters, toutes deux à Etterbeek, par Monsieur René Debrock et son épouse, Madame Diana Magdalena De Clerck, à Etterbeek, suivant acte reçu par les notaires Roger Demuylder, précité, et Michel Gernaij, à Saint-Josse-ten-Noode, le vingt-cinq février mil neuf cent septante, transcrit au premier bureau des hypothèques, le dix mars suivant, Volume 5544, numéro 20.

Monsieur René Debrock est décédé à Etterbeek le cinq mars mil neuf cent quatre-vingt, laissant pour seule héritière légale et réservataire, sa fille, Madame Joan Debrock, précitée, sous réserve des droits revenant à son épouse survivante, Madame Diana De Clerck, également précitée.

Mesdames Rose et Laure Wauters en étaient propriétaires depuis plus de trente ans en remontant à compter d'aujourd'hui.

2. partie, de Monsieur Renaud Lecuyer, à Woluwé-Saint-Lambert, en vertu d'un acte reçu par le notaire Indekeu prénommé, le vingt-sept octobre mil neuf cent quatre-vingt-neuf, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le dix-sept novembre suivant, volume 6867 numéro 19.

Monsieur Lecuyer prénommé l'avait acquise de Madame Renée Bols, veuve Pierre Albertyn, à Bruxelles, et de Monsieur Jacques Albertyn, à Uccle, suivant acte reçu par le notaire Indekeu prénommé, à l'intervention du notaire Yves Gillieaux, à Charleroi, le vingt-sept octobre mil neuf cent quatre-vingt-neuf, transcrit le dix-sept novembre suivant, volume 6841 numéro 27.

A l'origine, ce bien avait été acquis de Monsieur Robert Daro et son épouse Madame Madeleine Desclée, à Uccle, par Monsieur Pierre Albertyn et son épouse Madame Renée Bols, à concurrence de quatre/cinquièmes indivis, le cinquième indivis restant ayant été acquis par Monsieur Jacques Albertyn, prénommé, suivant acte reçu par le notaire Jacques

Neyrinck à Bruxelles et le notaire Serge Collon à Etterbeek, le quatre mai mil neuf cent septante-et-un, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-huit mai suivant, volume 4965 numéro 22.

Les époux Daro-Desclée en étaient eux-mêmes propriétaires pour en avoir fait l'acquisition, savoir:

- partie de Joseph Hyacinthe Charles Vanden Wijngaert, rentier, et épouse, Isabelle Maria Ludovica Jacoba Vander Schoot, sans profession, à Bruxelles, suivant acte reçu le premier juin mil neuf cent vingt-neuf par le notaire Adhémar De Valkeneer, à Bruxelles, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-quatre du même mois, Volume 1295, n° 15;

- partie de 1. Irma Emma Josine Desideria Harveng, 2. Renée Julienne Marguerite Janssens, 3. Juliette Ernestine Henriette Fernande Goemans, 4. Renée Henriette Juliette Georgette Goemans, 5. Henriette Blanche Flamand, et 6. Désirée Marie Flamand, suivant acte d'adjudication, dressé par les notaires Jean-Pierre Jacobs et Albert Brohée, tous deux à Bruxelles, le sept février mil neuf cent soixante-sept, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le trente-et-un mars suivant, volume 4551, numéro 12.

Monsieur Pierre Albertyn est décédé à Bruxelles, le vingt-et-un septembre mil neuf cent septante-six, laissant pour seuls héritiers ses deux fils étant Monsieur Jacques Albertyn prénommé et Monsieur Christian Albertyn, à Molenbeek-Saint-Jean, sous réserve des droits revenant à son épouse Madame Renée Bols prénommée.

Monsieur Christian Albertyn a cédé tous ses droits dans ledit immeuble à son frère Monsieur Jacques Albertyn, suivant acte reçu par le notaire Daniel Gerard, à Bruxelles, le trente novembre mil neuf cent septante-six, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-neuf décembre suivant, volume 5532 numéro 4.

3. partie, de Monsieur Christian Grandsaert et son épouse Madame Carmelina Alaimo, à Bruxelles, suivant acte reçu par le notaire Yves Gillieaux à Charleroi, à l'intervention du notaire Philippe Vanhalewyn, à Kraainem, le vingt-sept octobre mil neuf cent quatre-vingt-neuf, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le dix-sept novembre suivant, volume 6841 numéro 25.

Monsieur et Madame Grandsaert-Alaimo en étaient propriétaires pour l'avoir acquise de Madame Christiane François, épouse Jean Gaspar à Woluwé-Saint-Lambert et de Monsieur Philippe François époux de Micheline Wuyts à Neupré, suivant acte reçu par le notaire Philippe Vanhalewyn prénommé et le notaire Serge Collon à Etterbeek, le vingt-et-un décembre mil neuf cent quatre-vingt-huit, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-trois du même mois, volume 6.719, numéro 13.

A l'origine, ce bien dépendait de la communauté ayant existé, à défaut de contrat de mariage, entre Monsieur Justin François et son épouse Madame Marie Lemaire, pour l'avoir acquis de Mesdemoiselles Vandenauweele Marie-Louise et Nelly, suivant acte reçu par le notaire Marcel Van Den Bergen à Etterbeek, le premier décembre mil neuf cent cinquante-cinq, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le quinze décembre suivant, volume 3425 numéro 16.

Monsieur Justin François est décédé intestat à Saint-Gilles, le quatre juillet mil neuf

cent soixante, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires, ses trois enfants issus de son mariage, étant Madame Gaspar-François prénommée et Messieurs Robert et Philippe François, sous réserve des droits revenant à son épouse survivante Madame Marie Lemaire, en vertu d'un acte de donation entre époux, reçu par le notaire Van Den Bergen, prénommé, le treize septembre mil neuf cent cinquante-cinq, enregistré.

Monsieur Robert François, époux de Madame Rika Vanmoen, est décédé à Woluwé-Saint-Lambert, le dix avril mil neuf cent septante-neuf. Aux termes de son testament olographe, du vingt-trois mars mil neuf cent septante-neuf, déposé au rang des minutes du notaire Serge Collon, prénommé, le sept mars mil neuf cent septante-neuf, Monsieur Robert François a institué son épouse survivante, Madame Rika Vanmoen, comme légataire universelle de sa succession. Sa succession fut recueillie par sa mère, Madame Marie Lemaire, à concurrence d'un quart en pleine propriété et par son épouse Madame Rika Vanmoen, pour le surplus.

Madame François-Vanmoen a cédé ses droits indivis dans le bien à Christiane et Philippe François, prénommés, chacun à concurrence d'une moitié, suivant acte reçu par le notaire Serge Collon prénommé, le dix mars mil neuf cent quatre-vingt-six, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le huit avril suivant, volume 6364 numéro 12.

Madame Marie Lemaire est décédée à Woluwé-Saint-Lambert, le trente-et-un janvier mil neuf cent quatre-vingt-huit, laissant comme seuls héritiers réservataires, ses deux enfants, Christiane et Philippe François prénommés.

4. Partie, pour l'avoir acquise de Madame Renée Bols, prénommée et de Monsieur Jacques Albertyn, prénommé, suivant acte reçu par le notaire Gérard Indekeu, prénommé, à l'intervention du notaire Yves Gillieaux prénommé, le vingt-sept octobre mil neuf cent quatre-vingt-neuf, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le dix-sept novembre suivant, volume 6867 numéro 26.

Pour la suite de cette origine de propriété il y a lieu de se référer à ce qui est précisé ci-avant sous point 2.

5. Partie, pour l'avoir acquise de Madame Monique Agniez épouse Henri Janssens, à Schaerbeek et de Monsieur Daniel Agniez, à Woluwé-Saint-Pierre, suivant acte reçu par le notaire Yves Gillieaux à Charleroi, à l'intervention du notaire Thierry Van Halteren à Bruxelles, le vingt-sept octobre mil neuf cent quatre-vingt-neuf, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le dix-sept novembre suivant, volume 6867 numéro 21.

Madame Janssens-Agniez et Monsieur Agniez prénommés en étaient propriétaires suite aux événements ci-après:

- partie appartenait en propre à Madame Renée Janssens, épouse Georges Agniez, à Etterbeek, pour avoir été acquise en remploi de fonds propres de Monsieur Henri Flamand, à Etterbeek, suivant acte reçu par le notaire Georges Jacobs à Bruxelles, le dix-sept février mil neuf cent vingt-sept, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le huit mars suivant, volume 1050, numéro 5.

- partie appartenait à la communauté ayant existé entre les époux Georges Agniez et Renée Janssens prénommés, pour avoir été acquise de Monsieur Henri Flamand

prénommé, suivant acte reçu par le notaire Jean-Pierre Jacobs à Bruxelles, le seize mars mil neuf cent cinquante-cinq, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-quatre mars suivant, volume 3366 numéro 16.

Monsieur Georges Agniez prénommé, époux de Madame Renée Janssens, avec laquelle il était marié sous le régime de la communauté réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Jules Grosmans, à Bruxelles, le six février mil neuf cent vingt-quatre, est décédé intestat à Wenduine, le vingt-et-un août mil neuf cent septante-six, en laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires ses deux enfants, étant Madame Monique Agniez et Monsieur Daniel Agniez, sous réserve d'un/quart en pleine propriété et d'un/ quart en usufruit revenant à son épouse survivante Madame Renée Janssens, en vertu d'un acte de donation entre époux, passé devant le notaire Jean-Pierre Jacobs à Bruxelles, le vingt-trois mars mil neuf cent cinquante-cinq, enregistré.

Madame Renée Janssens, prénommée, veuve de Monsieur Georges Agniez, est décédée intestat à Etterbeek, le vingt-neuf octobre mil neuf cent quatre-vingt-un, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires ses deux enfants étant Monique et Daniel Agniez, déjà cités, chacun à concurrence d'une moitié indivise en plein propriété.

B. Partie, pour l'avoir acquise de Monsieur Carlos Holvoet et son épouse Madame Andrée Van Der Cruyssen, à Etterbeek, suivant acte reçu par le notaire Gérard Indekeu, le vingt-sept octobre mil neuf cent quatre-vingt-neuf, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le dix-sept novembre suivant, volume 6867 numéro 22.

Ce bien appartenait à Monsieur et Madame Holvoet-Van Der Cruyssen, prénommés, pour leur avoir été adjugé, suivant acte d'adjudication dressé par le notaire Emile Deweerdt, à Bruxelles, le quatorze novembre mil neuf cent septante-cinq, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le dix-sept janvier mil neuf cent septante-six, volume 5438 numéro 1, à la requête de Monsieur Louis Gemoets à Zichem, Mademoiselle Anna Verheyden, à Scherpenheuvel, Monsieur Florent Doucy, à Braine-l'Alleud, Madame Julia Doucy à Uccle, Monsieur Robert Cornelis à Roosdaal, Mademoiselle Suzanne Cornelis à Roosdaal, Monsieur Willy Miel à Roosdaal et Monsieur Lodewijk Miel à Roosdaal.

Originairement, ce bien dépendait de la communauté de biens ayant existé entre Monsieur René Smeulders et son épouse Madame Maria Miel, ensemble à Etterbeek, lesquels en étaient propriétaires depuis plus de trente ans.

Madame Smeulders-Miel prénommée, est décédée à Etterbeek, le vingt novembre mil neuf cent septante-et-un, sans laisser d'héritier réservataire. Par son testament olographe du vingt-cinq juillet mil neuf cent soixante-six, déposé au rang des minutes du notaire Jean De Schepper, à Roosdaal, le vingt-sept avril mil neuf cent septante-deux, elle avait institué ses six neveux et nièces étant les consorts Doucy, Cornelis et Miel tous prénommés pour ses légataires universels, sous réserve de l'usufruit revenant à son époux Monsieur René Smeulders.

Monsieur René Smeulders est décédé à Etterbeek, le sept septembre mil neuf cent septante-quatre et, et par son testament olographe daté du onze décembre mil neuf cent septante-trois, déposé au rang des minutes du notaire Ludo De Hert à Scherpenheuvel, le vingt novembre mil neuf cent septante-quatre, il avait institué pour ses légataires universels,

Louis Gemoets, Anna Verheyden et Florent Doucy, tous prénommés.

C. Partie, pour l'avoir acquise de Monsieur Joseph De Meuleneire et son épouse Madame Elian Maryns, à Ronse, suivant acte reçu par le notaire Gérard Indekeu, le vingt-sept octobre mil neuf cent quatre-vingt-neuf, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le dix-sept novembre suivant, volume 6867 numéro 14.

Ce bien appartenait à Monsieur et Madame De Meuleneire-Maryns prénommés, pour l'avoir acquis de Madame Marie Colling, veuve Aimé Clément, à Woluwé-Saint-Pierre, suivant acte reçu par le notaire André Ingeveld à Ixelles, le trente- et-un mars mil neuf cent septante-huit, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le onze avril suivant, volume 5635 numéro 9.

Ce bien appartenait à l'origine à la communauté ayant existé entre les époux Clément-Colling, pour l'avoir acquis de Madame Madeleine Piret épouse de Monsieur Jean Evrard à Ixelles, suivant acte reçu par le notaire Frans Lambert, à Bruxelles, le cinq février mil neuf cent cinquante-cinq, transcrit au premier bureau des hypothèques le dix-huit février suivant, volume 3360 numéro 11.

Monsieur Clément est décédé à Woluwé-Saint-Lambert, le treize avril mil neuf cent septante-sept, sans laisser d'héritier réservataire et, suivant acte de donation entre époux, reçu par le notaire Charles Simon à Arlon, le neuf août mil neuf cent quarante-sept, enregistré, Monsieur Clément avait donné à son épouse la totalité des biens dépendant de sa succession.

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

DESCRIPTION GENERALE DU PROJET

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

En une phase 0, un **Bloc 0 de parkings et de caves,** sis aux deux niveaux en sous-sol, comprenant, en outre, rampe d'accès et de sortie, voies de circulation et aires de manoeuvre, niveaux figurés aux deux plans ci-annexés et numérotés 2 et 3;

Phase dénommée: **"Bloc 0".**

En une phase 1, un **Bloc A d'appartements,** sis avenue de la Chasse, n° 90, comprenant, outre une surface commerciale ou de bureau au niveau du rez-de-chaussée, six étages dont deux sous toiture, affectés au logement;

Telle que cette phase 1 est figurée au plan d'implantation déjà évoqué ainsi qu'aux plans numérotés 4 à 9 ci-annexés.

Phase dénommée : **"Bloc A" ou "Acacias I".**

En une phase 2, un **Bloc B d'appartements**, sis avenue de la Chasse, n° 88, comprenant, outre une surface commerciale ou de bureau au niveau du rez-de-chaussée, sept étages dont deux sous toiture, affectés au logement.

Telle que cette phase 2 est figurée au plan d'implantation déjà évoqué ainsi qu'aux plans numérotés 10 à 16 ci-annexés.

Phase dénommée : **"Bloc B" ou "Acacias II"**.

En une phase 3, un **Bloc C d'appartements**, sis place des Acacias, n° 17, comprenant, outre une surface commerciale ou de bureau au niveau du rez-de-chaussée, sept étages dont deux sous toiture, affectés au logement.

Telle que cette phase 3 est figurée sur le plan d'implantation déjà évoqué ainsi qu'aux plans numérotés 17 à 28 ci-annexés.

Phase dénommée : **"Bloc C" ou "Acacias III"**.

En une phase 4, un **Bloc D d'appartements**, sis rue Antoine Gautier, n° 116, comprenant un rez-de-chaussée, cinq étages dont deux sous toiture, affectés au logement.

Telle que cette phase 4 est figurée au plan d'implantation déjà évoqué ainsi qu'aux plans numérotés 29 à 33 ci-annexés.

Phase dénommée : **"Bloc D" ou "Acacias IV".**

Permis d'urbanisme

Le permis d'urbanisme a été délivré par la Commune d'Etterbeek, le seize mars mil neuf cent nonante-cinq. Il restera joint au présent acte. Ce permis a fait l'objet d'une prorogation délivrée par la même Commune, le six mars mil neuf cent nonante-sept. Une photocopie de cet arrêté de prorogation demeurera ci-annexée.

BAIL EMPHYTEOTIQUE

Et est ici intervenue:

L'Association intercommunale coopérative **"INTERELEC"**, ayant son siège en la Maison communale de Woluwé-Saint-Lambert;

Ici représentée par Monsieur André **WENDRIX**, Inspecteur principal, demeurant à Overijse, guido Gezellelaan, n° 4;

Agissant en vertu des pouvoirs lui conférés par résolution du conseil d'administration en date du vingt-trois septembre mil neuf cent nonante-quatre, publiée aux annexes au Moniteur belge sous date-numéro **941101 - 30**;

Dénommée ci-après **"l'Intercommunale"**;

Le comparant, dénommé aux fins du présent bail emphytéotique **"le propriétaire"**, et l'intervenante ont requis le notaire soussigné de leur donner acte des conventions suivantes intervenues entre eux :

Objet

Le propriétaire donne à bail emphytéotique à l'Intercommunale pour une durée de **nonante-neuf (99) années** consécutives prenant cours ce jour, un local, situé **au sous-sol - 1** de l'ensemble immobilier prédécrit, ainsi que **ses accès** (un accès "personnel" avec les escaliers et couloirs correspondants et un accès "matériel" par trappe) situés dans l'amorce de la rampe d'accès du Bloc 0 des parkings et des caves. Tels que ces local, accès, escaliers et couloirs sont figurés, avec commentaires, au plan numéro **34** ci-annexé intitulé **"CABINE HAUTE TENSION".**

Servitudes

Les biens ci-avant décrits sont donnés à bail emphytéotique avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues dont ils pourraient être avantagés ou grevés.

Le propriétaire déclare qu'il n'existe à sa connaissance aucune servitude sur les biens en question et, qu'en ce qui le concerne, il n'en a jamais accordée.

Destination - Aménagement des biens loués

L'Intercommunale utilisera les biens ci-avant décrits dans l'intérêt des services d'électricité et notamment pour y construire un poste de transformation d'énergie électrique, destiné principalement à alimenter en basse tension les installations électriques des besoins connus et bien définis lors de la construction de l'ensemble immobilier.

Le poste de transformation sera rattaché aux réseaux à haute et basse tensions de l'Intercommunale pour en faire partie intégrante.

A cet effet, l'Intercommunale pourra aménager les biens donnés à bail et y placer les installations et l'équipement qu'elle juge utiles, qui resteront sa propriété et dont elle assumera l'entretien.

Sans indemnité pour le propriétaire, l'Intercommunale pourra à tout moment, tout comme à l'expiration de son droit au bail emphytéotique, enlever ses installations mais devra remettre les biens donnés à bail dans leur état primitif.

Réparations

Les grosses réparations et celles qui sont généralement à charge du propriétaire seront assumées par celui-ci; les réparations d'entretien locatif seront à charge de l'Intercommunale.

Accès aux biens loués

Les agents et délégués de l'Intercommunale auront libre accès, tant de nuit que de jour, aux biens donnés à bail et ce suivant le tracé éventuellement figuré sur le plan de mesurage ci-annexé; le propriétaire s'engage à prendre à ses risques et périls toutes dispositions à cet effet.

Cette clause ne pourra donc être invoquée à l'appui d'un recours quelconque que le propriétaire introduirait contre l'Intercommunale et/ou ses agents et délégués du fait de l'existence du libre accès ci-dessus.

Redevance

Le présent bail emphytéotique est consenti moyennant une redevance annuelle de **un (1) franc**.

Le propriétaire reconnaît avoir reçu de l'Intercommunale la somme de **nonante-neuf (99) francs** représentant l'ensemble des redevances annuelles pour toute la durée du présent bail emphytéotique. Dont quittance entière et définitive.

Cession du bail

L'Intercommunale aura la faculté de céder son droit de bail emphytéotique et de concéder un droit de sous-emphytéose, à charge, pour le cessionnaire ou le sous-emphytéote, de répondre de l'exécution des conditions du présent bail emphytéotique.

Résiliation du bail

Moyennant un préavis d'un an au moins par lettre recommandée à la poste, l'Intercommunale pourra, sans indemnité pour le propriétaire, résilier le bail emphytéotique.

Contributions

L'Intercommunale supportera, pendant toute la durée du bail, toutes les contributions

et impositions généralement quelconques établies ou à établir sur les biens décrits ci-avant, tant au profit de l'Etat que de la Région, de la Province et de la Commune.

Reconduction tacite

A son expiration, le présent bail emphytéotique sera reconduit aux mêmes conditions et pour une durée, sauf préavis donné au moins un an d'avance par lettre recommandée à la poste.

Frais

Tous les frais, droits et honoraires du présent bail et ceux qui en seront la suite, seront supportés par l'Intercommunale.

Déclaration pro fisco

L'Intercommunale déclare vouloir bénéficier des dispositions de l'article 161, 2° du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, étant donné que l'emphytéose en question est nécessaire à la réalisation de son but et est donc faite pour cause d'utilité publique.

Dispense d'inscription d'office

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est dispensé de prendre inscription en vertu du présent bail emphytéotique.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- le propriétaire, au siège de l'association des copropriétaires à résulter du présent acte,
- l'Intercommunale, en son siège d'exploitation à Ixelles, chaussée d'Ixelles, 133.

DIVISION - REQUISITION

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

En conséquence, le comparant requiert le notaire soussigné de dresser comme suit les statuts de l'association des copropriétaires qui en résultera.

Cet acte est divisé en quatre chapitres, étant :

Chapitre I - Division du complexe (acte de base)
Chapitre II - Association des copropriétaires - Règlement Général de copropriété
Chapitre III - Règlement d'ordre intérieur
Chapitre IV - Divers

CHAPITRE I - DIVISION DU COMPLEXE (ACTE DE BASE)

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

Définition et portée des statuts

L'acte de division (acte de base) et le règlement général de copropriété forment

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

L'ensemble constitue **les statuts** de l'association, dénommée **"Résidence Acacias"**, qui résultera du présent acte et dont le siège sera établi à Etterbeek - 1040 Bruxelles, Place des Acacias, n° 17.

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

Les statuts fixent les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes du complexe, les règles relatives au fonctionnement de l'association des copropriétaires, au mode de nomination du syndic, à l'étendue de ses pouvoirs et à la durée de son mandat, ainsi que, de manière générale, tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et, le cas échéant, la reconstruction de tout ou partie du complexe.

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

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

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

Définition et portée du règlement d'ordre intérieur

Il sera, en outre, arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants-droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'ensemble du complexe et à certains détails de la vie en commun; il est susceptible de modification sous les conditions qu'il indique.

Les modifications apportées aux dispositions dudit règlement doivent être imposées par les aliénateurs d'un droit de propriété ou de jouissance à leurs co-contractants ou bénéficiaires sans préjudice à l'article 577-10 paragraphe 4 du Code civil.

Section 1 .- Division proprement dite

Cette division est réalisée sur base des plans dressés par le bureau d'architecture Jean Hubert PIGEOLET, à Nil-Saint-Vincent, Rue Val d'Alvaux, n° 2.

Un exemplaire de chacun de ces plans, numérotés de 1 (un) à 34 (trente-quatre), demeurera annexé au présent acte après avoir été signé par le comparant et nous notaire.

Ces **plans** reproduisent :

Plan n° 1 : l'implantation du complexe.

Plans n°s 2 et 3 : les deux niveaux en sous-sol de la phase 0 des parkings et des caves, constituant le Bloc 0 du complexe.

Plans n°s 4 à 33 : les niveaux et coupes de chacune des phases 1 à 4, constituant chacun des Blocs A à D du complexe.

Plan n° 34 : la cabine **haute tension**.

Il résulte de ce qui précède que le complexe **"Résidence Acacias"** comprend des parties privatives qui seront la propriété exclusive respective des copropriétaires du complexe et des parties communes affectées comme accessoires aux dites parties privatives dénommées, selon le cas, "appartement", "studio", "surface commerciale ou de bureau", "parking" ou "parking avec cave".

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

Ces parties communes sont divisées en dix mille/dix millièmes (10.000/10.000èmes).

Section 2.- Propriété privative et copropriété indivise

Principe général de base

Les lots privatifs du complexe prennent juridiquement naissance ce jour.

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

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

Division des parties communes en quotités, générales et particulières.

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

Une répartition de quotités particulières attribuées, Bloc par Bloc, aux lots privatifs de chaque Bloc, en vue de la répartition des charges communes particulières ou spéciales à chaque Bloc, est également établie ci-après, étant entendu que les surfaces commerciales ou de bureau du rez-de-chaussée du complexe, ne participent pas aux charges communes particulières d'aucun des Blocs.

Description, Bloc par Bloc, des lots privatifs et répartition des quotités leur revenant respectivement, tantôt dans les parties générales tantôt dans les charges communes particulières, Bloc par Bloc

Dénominations

Bloc 0 des parkings et des caves.

Acacias I ou encore Bloc A d'appartements.

Acacias II ou encore Bloc B de surface commerciale ou de bureau et appartements.

Acacias III ou encore Bloc C de surface commerciale ou de bureau et appartements.

Acacias IV ou encore Bloc D d'appartements.

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

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

Le complexe comprend les lots privatifs ci-après décrits:

Bloc 0 des parkings et des caves:

AU NIVEAU DU DEUXIEME SOUS-SOL (-2):

1) **Trente-huit emplacements de parking**, numérotés 51 (cinquante-et-un) à 88 (quatre-vingt-huit), comprenant chacun

a) En propriété privative et exclusive :

- l'emplacement proprement dit, délimité au sol par des bandeaux de peinture.

b) En copropriété et indivision forcées :

dix/dix millièmes des parties communes générales et du terrain: 10/10.000;

dix/mil trente-deuxièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc 0 (10/1.032).

2) **Trente-six caves**, numérotées 51 (cinquante-et-un) à 68 (soixante-huit), 70 (septante) à 77 (septante-sept) et 79 (septante-neuf) à 88 (quatre-vingt-huit), comprenant chacune:

a) En propriété privative et exclusive :

la cave concernée avec sa porte.

b) En copropriété et indivision forcées :

deux/dix millièmes des parties communes et du terrain: 2/10.000;

deux/mil trente-deuxièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc 0 (2/1.032).

AU NIVEAU DU PREMIER SOUS-SOL (-1):

1) **Cinquante emplacements de parking**, numérotés 1 (un) à 50 (cinquante), comprenant chacun :

a) En propriété privative et exclusive :

- l'emplacement proprement dit, délimité au sol par des bandeaux de peinture.

b) En copropriété et indivision forcées :

dix/dix millièmes des parties communes et du terrain: 10/10.000;

dix/mil trente-deuxièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc 0 (10/1.032).

2) **Quarante caves**, numérotées 3 (trois) à 6 (six), 8 (huit) à 33 (trente-trois), 36 (trente-six) à 44 (quarante-quatre) et 49 (quarante-neuf), comprenant chacune:

a) En propriété privative et exclusive :

la cave concernée avec sa porte.

b) En copropriété et indivision forcées :

deux/dix millièmes des parties communes et du terrain: 2/10.000;

deux/mil trente-deuxièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc 0 (2/1.032).

Avertissements

Concernant les parkings et les caves

Chaque cave **est liée de manière indissociable à un parking de même numéro.**

Seuls les parkings 1 (un), 2 (deux), 7 (sept), 34 (trente-quatre), 35 (trente-cinq), 45 (quarante-cinq) à 48 (quarante-huit), 50 (cinquante), 69 (soixante-neuf) et 78 (septante-huit) n'ont pas de cave.

Concernant les surfaces commerciales des Blocs A, B et C

Le rez-de-chaussée des Blocs A, B et C comprend des surfaces à usage de commerce ou de bureau, actuellement non cloisonnées. Elles pourront, bien entendu et à tout moment, être cloisonnées et divisées en différents lots privatifs pour autant que chacun de ceux-ci dispose d'un accès privatif.

Ces surfaces commerciales ne participent pas aux charges communes particulières d'aucun des Blocs qui les comprennent.

Bloc A ou Acacias I:

Le Bloc A se trouve à droite de l'ensemble immobilier. On y a accès par le numéro 90 de l'avenue de la Chasse.

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE :

La partie droite du niveau du rez-de-chaussée de ce Bloc est réservée à la rampe d'accès du Bloc 0 des parkings et des caves.

La partie arrière du rez-de-chaussée de ce Bloc A constitue une partie de la surface commerciale décrite plus loin sous Bloc C.

AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE :

1. L'appartement dénommé A1, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour, cuisine, hall de nuit, water-closet, deux chambres à coucher et salle-de-bain;

b) en copropriété et indivision forcées :

nonante/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain: 90/10.000;

soixante-cinq/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc A (65/1.000).

2. L'appartement dénommé B1, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour, cuisine, hall de nuit, water-closet, deux chambres à coucher et salle-de-bain;

b) en copropriété et indivision forcées :

nonante-huit/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain: 98/10.000;

septante-et-un/millièmes de participation dans les charges communes particulières au

Bloc A (71/1.000).

3. L'appartement dénommé C1, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur balcon, water-closet, cuisine, une chambre, salle d'eau et séjour donnant sur balcon;

b) en copropriété et indivision forcées :

soixante-sept/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 67/10.000;

quarante-neuf/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc A (49/1.000).

AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE :

4. L'appartement dénommé A2, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour, cuisine, hall de nuit, water-closet, deux chambres à coucher et salle-de-bain;

b) en copropriété et indivision forcées :

nonante/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 90/10.000;

soixante-cinq/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc A (65/1.000).

5. L'appartement dénommé B2, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour, cuisine, hall de nuit, water-closet, deux chambres à coucher et salle-de-bain;

b) en copropriété et indivision forcées :

nonante-huit/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 98/10.000;

septante-et-un/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc A (71/1.000).

6. L'appartement dénommé C2, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur balcon, water-closet, cuisine, une chambre, et salle d'eau;

b) en copropriété et indivision forcées :

soixante-sept/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 67/10.000;

quarante-neuf/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc A (49/1.000).

AU NIVEAU DU TROISIEME ETAGE :

7. L'appartement dénommé A3, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour, cuisine, hall de nuit, water-closet, deux chambres à coucher et salle-de-bain;

b) <u>en copropriété et indivision forcées</u> :

nonante-deux/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 92/10.000;

soixante-sept/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc A (67/1.000).

<u>8. L'appartement dénommé B3, comprenant :</u>

a) <u>en propriété privative et exclusive</u> :

hall d'entrée, séjour, cuisine, hall de nuit, water-closet, deux chambres à coucher et salle-de-bain;

b) <u>en copropriété et indivision forcées</u> :

cent et un/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 101/10.000;

septante-trois/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc A (73/1.000).

<u>9. L'appartement dénommé C3, comprenant :</u>

a) <u>en propriété privative et exclusive</u> :

hall d'entrée, séjour donnant sur balcon, water-closet, cuisine, une chambre, et salle d'eau;

b) <u>en copropriété et indivision forcées</u> :

soixante-sept/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 67/10.000;

quarante-neuf/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc A (49/1.000).

<u>AU NIVEAU DU QUATRIEME ETAGE :</u>

<u>10. L'appartement dénommé A4, comprenant :</u>

a) <u>en propriété privative et exclusive</u> :

hall d'entrée,séjour donnant sur balcon, cuisine, hall de nuit, water-closet, deux chambres à coucher et salle-de-bain;

b) <u>en copropriété et indivision forcées</u> :

nonante-six/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 96/10.000;

septante/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc A (70/1.000).

<u>11. L'appartement dénommé B4, comprenant :</u>

a) <u>en propriété privative et exclusive</u> :

hall d'entrée, séjour donnant sur balcon, cuisine, hall de nuit, water-closet, deux chambres à coucher et salle-de-bain;

b) <u>en copropriété et indivision forcées</u> :

cent et quatre/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 104/10.000;

septante-six/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc A (76/1.000).

12. L'appartement dénommé C4, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur balcon, water-closet, cuisine, une chambre, et salle d'eau;

b) en copropriété et indivision forcées :

soixante-six/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 66/10.000;

quarante-huit/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc A (48/1.000).

AU NIVEAU DU CINQUIEME ETAGE :

13. L'appartement dénommé A5, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur terrasse, cuisine, water-closet, deux chambres à coucher et salle-de-bain;

b) en copropriété et indivision forcées :

cent-et-neuf/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 109/10.000;

septante-neuf/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc A (79/1.000).

14. L'appartement dénommé B5, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur terrasse, cuisine, hall de nuit, water-closet, une chambre à coucher et salle-de-bain;

b) en copropriété et indivision forcées :

quatre-vingt/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 80/10.000;

cinquante-huit/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc A (58/1.000).

15. Le studio dénommé C5, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

séjour donnant sur terrasse, salle d'eau avec water-closet et cuisine;

b) en copropriété et indivision forcées :

trente-six/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 36/10.000;

vingt-six/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc A (26/1.000).

AU NIVEAU DU SIXIEME ETAGE :

16. L'appartement dénommé A6, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour, pièce de rangement, cuisine, hall de nuit, water-closet, salle-de-bain, et deux chambres;

b) en copropriété et indivision forcées :

cent-seize/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 116/10.000;

quatre-vingt-quatre/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc A (84/1.000).

Bloc B ou Acacias II:

Le Bloc B se trouve au centre droit du complexe. On y a accès par le numéro 88 de l'avenue de la Chasse, immédiatement à gauche du Bloc A.

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE

17. La surface commerciale ou de bureau, partie B de l'ensemble décrit plus loin sous Bloc C.

AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE :

18. L'appartement dénommé D1, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour, cuisine, hall de nuit, water-closet, salle-de-bain et deux chambres à coucher;

b) en copropriété et indivision forcées :

nonante-neuf/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 99/10.000;

soixante/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc B (60/1.000).

19. L'appartement dénommé E1, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour, cuisine, hall de nuit, water-closet, salle-de-bain et deux chambres à coucher;

b) en copropriété et indivision forcées :

cent/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 100/10.000;

soixante-et-un/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc B (61/1.000).

20. L'appartement dénommé F1, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur balcon, water-closet, cuisine, une chambre, et salle d'eau;

b) en copropriété et indivision forcées :

soixante-six/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 66/10.000;

quarante/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc B (40/1.000).

AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE :

21. L'appartement dénommé D2, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour, cuisine, hall de nuit, water-closet, salle-de-bain et deux chambres à coucher;

b) <u>en copropriété et indivision forcées</u> :

nonante-neuf/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 99/10.000;

soixante/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc B (60/1.000).

<u>22. L'appartement dénommé E2, comprenant :</u>

a) <u>en propriété privative et exclusive</u> :

hall d'entrée, séjour, cuisine, hall de nuit, water-closet, salle-de-bain et deux chambres à coucher;

b) <u>en copropriété et indivision forcées</u> :

cent/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 100/10.000;

soixante-et-un/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc B (61/1.000).

<u>23. L'appartement dénommé F2, comprenant :</u>

a) <u>en propriété privative et exclusive</u> :

hall d'entrée, séjour donnant sur balcon, water-closet, cuisine, une chambre, et salle d'eau;

b) <u>en copropriété et indivision forcées</u> :

soixante-six/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 66/10.000;

quarante/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc B (40/1.000).

<u>AU NIVEAU DU TROISIEME ETAGE :</u>

<u>24. L'appartement dénommé D3 , comprenant :</u>

a) <u>en propriété privative et exclusive</u> :

hall d'entrée, séjour, cuisine, hall de nuit, water-closet, salle-de-bain et deux chambres à coucher;

b) <u>en copropriété et indivision forcées</u> :

cent et deux/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 102/10.000;

soixante-deux/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc B (62/1.000).

<u>25. L'appartement dénommé E3, comprenant :</u>

a) <u>en propriété privative et exclusive</u> :

hall d'entrée, séjour, cuisine, hall de nuit, water-closet, salle-de-bain et deux chambres à coucher;

b) <u>en copropriété et indivision forcées</u> :

cent et deux/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 102/10.000

soixante-deux/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc B (62/1.000).

<u>26. L'appartement dénommé F3, comprenant :</u>

a) <u>en propriété privative et exclusive</u> :

hall d'entrée, séjour donnant sur balcon, water-closet, cuisine, une chambre, et salle d'eau;

b) <u>en copropriété et indivision forcées</u> :

soixante-six/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 66/10.000;

quarante/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc B (40/1.000).

<u>AU NIVEAU DU QUATRIEME ETAGE :</u>

<u>27. L'appartement dénommé D4, comprenant :</u>

a) <u>en propriété privative et exclusive</u> :

hall d'entrée, séjour donnant sur balcon, cuisine, hall de nuit, water-closet, salle-de-bain et deux chambres à coucher;

b) <u>en copropriété et indivision forcées</u> :

cent et cinq/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 105/10.000;

soixante-quatre/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc B (64/1.000).

<u>28. L'appartement dénommé E4, comprenant :</u>

a) <u>en propriété privative et exclusive</u> :

hall d'entrée, séjour donnant sur balcon, cuisine, hall de nuit, water-closet, salle-de-bain et deux chambres à coucher;

b) <u>en copropriété et indivision forcées</u> :

cent et cinq/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 105/10.000;

soixante-quatre/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc B (64/1.000).

<u>29. L'appartement dénommé F4, comprenant :</u>

a) <u>en propriété privative et exclusive</u> :

hall d'entrée, séjour donnant sur balcon, water-closet, cuisine, une chambre, et salle d'eau;

b) <u>en copropriété et indivision forcées</u> :

soixante-six/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 66/10.000;

quarante/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc B (40/1.000).

<u>AU NIVEAU DU CINQUIEME ETAGE :</u>

<u>30. L'appartement dénommé D5, comprenant :</u>

a) <u>en propriété privative et exclusive</u> :

hall d'entrée, séjour donnant sur balcon, cuisine, hall de nuit, water-closet, salle-de-bain et deux chambres à coucher dont une donnant sur balcon;

b) <u>en copropriété et indivision forcées</u> :

cent et six/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 106/10.000;

soixante-quatre/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc B (64/1.000).

31. L'appartement dénommé E5, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur balcon, cuisine, hall de nuit, water-closet, une salle-de-bain, une salle d'eau et trois chambres à coucher dont une donnant sur balcon;

b) en copropriété et indivision forcées :

cent trente-huit/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 138/10.000;

quatre-vingt-trois/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc B (85/1.000).

AU NIVEAU DU SIXIEME ETAGE :

32. L'appartement dénommé D6, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur terrasse, cuisine, hall de nuit, water-closet, salle-de-bain et deux chambres à coucher;

b) en copropriété et indivision forcées :

nonante-cinq/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 95/10.000;

cinquante-huit/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc B (58/1.000).

33. L'appartement dénommé E6, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur terrasse, cuisine, hall de nuit, water-closet, salle-de-bain et deux chambres à coucher;

b) en copropriété et indivision forcées :

cent et douze/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 112/10.000;

soixante-sept/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc B (67/1.000).

AU NIVEAU DU SEPTIEME ETAGE :

34. L'appartement dénommé D7a, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur balcon, water-closet, salle à manger, salon, cuisine, salle de bains, une chambre.

b) en copropriété et indivision forcées :

septante-quatre/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 74/10.000;

quarante-cinq/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc B (45/1.000).

35. L'appartement dénommé D7b, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur balcon, water-closet, séjour donnant sur une terrasse, cuisine, salle-de-bain et une chambre;

b) en copropriété et indivision forcées :

quarante-huit/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 48/10.000;

vingt-neuf/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc B (29/1.000).

Bloc C ou Acacias III

Le Bloc C se trouve au centre du complexe. On y a accès par le hall central à l'angle de l'avenue de la Chasse et de la Place des Acacias, au numéro 17 de la place des Acacias, à gauche du Bloc B.

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE:

36. La surface commerciale ou de bureau (s'étendant aussi aux rez-de-chaussée des Blocs A et B), **comprenant :**

a) en propriété privative et exclusive : cette surface avec ses accès privatifs, susceptible, comme dit plus haut, de division;

b) en copropriété et indivision forcées : mil quarante-cinq/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 1.045/10.000;

AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE:

37. L'appartement dénommé G1, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour, cuisine, hall de nuit, water-closet, salle-de-bain et deux chambres à coucher;

b) en copropriété et indivision forcées :

cent et onze/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 111/10.000;

trente-deux/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc C (32/1.000).

38. Le studio dénommé H1, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

séjour, cuisine, salle d'eau avec water-closet;

b) en copropriété et indivision forcées :

cinquante-quatre/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 54/10.000;

quinze/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc C (15/1.000).

39. L'appartement dénommé I1, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur balcon, water-closet, séjour, cuisine, salle de bains, deux chambres à coucher.

b) <u>en copropriété et indivision forcées</u> :

cent et trois/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 103/10.000;

vingt-neuf/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc C (29/1.000).

<u>40. L'appartement dénommé J1, comprenant :</u>

a) <u>en propriété privative et exclusive</u> :

hall d'entrée, séjour donnant sur balcon, water-closet, séjour, cuisine, salle-de-bain et une chambre à coucher;

b) <u>en copropriété et indivision forcées</u> :

quatre-vingt/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 80/10.000;

vingt-trois/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc C (23/1.000).

<u>41. L'appartement dénommé K1, comprenant :</u>

a) <u>en propriété privative et exclusive</u> :

hall d'entrée, séjour, cuisine, hall de nuit, water-closet, salle-de-bain et deux chambres à coucher;

b) <u>en copropriété et indivision forcées</u> :

cent douze/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 112/10.000;

trente-deux/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc C (32/1.000).

<u>42. Le studio dénommé L1, comprenant :</u>

a) <u>en propriété privative et exclusive</u> :

hall d'entrée, salle d'eau, water-closet, séjour avec coin cuisine;

b) <u>en copropriété et indivision forcées</u> :

quarante-quatre/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 44/10.000;

douze/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc C (12/1.000).

<u>43. L'appartement dénommé M1, comprenant :</u>

a) <u>en propriété privative et exclusive</u> :

hall d'entrée, séjour avec coin cuisine, water-closet, salle d'eau, une chambre à coucher ;

b) <u>en copropriété et indivision forcées</u> :

cinquante-six/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 56/10.000;

seize/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc C (16/1.000).

<u>AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE :</u>

<u>44. L'appartement dénommé G2, comprenant :</u>

a) <u>en propriété privative et exclusive</u> :

hall d'entrée,séjour, cuisine, hall de nuit, water-closet, salle-de-bain et deux chambres à coucher;

b) <u>en copropriété et indivision forcées</u> :

cent et onze/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 111/10.000;

trente-deux/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc C (32/1.000).

<u>45. Le studio dénommé H2, comprenant :</u>

a) <u>en propriété privative et exclusive</u> :

séjour donnant sur balcon, cuisine, salle d'eau avec water-closet;

b) <u>en copropriété et indivision forcées</u> :

cinquante-huit/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 58/10.000;

seize/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc C (16/1.000).

<u>46. L'appartement dénommé I2, comprenant :</u>

a) <u>en propriété privative et exclusive</u> :

hall d'entrée, séjour donnant sur balcon, water-closet, séjour, cuisine, deux chambres à coucher et salle-de-bain

b) <u>en copropriété et indivision forcées</u> :

cent-et-trois/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 103/10.000;

vingt-neuf/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc C (29/1.000).

<u>47. L'appartement dénommé J2, comprenant :</u>

a) <u>en propriété privative et exclusive</u> :

hall d'entrée, séjour donnant sur balcon, water-closet, séjour donnant sur balcon, cuisine, salle-de-bain et une chambre à coucher;

b) <u>en copropriété et indivision forcées</u> :

quatre-vingt-cinq/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 85/10.000;

vingt-quatre/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc C (24/1.000).

<u>48. L'appartement dénommé K2, comprenant :</u>

a) <u>en propriété privative et exclusive</u> :

hall d'entrée, séjour, cuisine, hall de nuit, water-closet, salle-de-bain et deux chambres à coucher;

b) <u>en copropriété et indivision forcées</u> :

cent-et-douze/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 112/10.000;

trente-deux/millièmes de participation dans les charges communes particulières au

Bloc C (32/1.000).

49. Le studio dénommé L2, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, salle d'eau, water-closet, séjour avec coin cuisine, donnant sur balcon;

b) en copropriété et indivision forcées :

quarante-cinq/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 45/10.000;

treize/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc C (13/1.000).

50. L'appartement dénommé M2, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour avec coin cuisine donnant sur balcon, salle d'eau, water-closet, une chambre à coucher

b) en copropriété et indivision forcées :

cinquante-sept/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 57/10.000;

seize/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc C (16/1.000).

AU NIVEAU DU TROISIEME ETAGE

51. L'appartement dénommé G3, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour, cuisine, hall de nuit, water-closet, salle-de-bain et deux chambres à coucher;

b) en copropriété et indivision forcées :

cent-et-onze/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 111/10.000;

trente-deux/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc C (32/1.000).

52. Le studio dénommé H3, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

séjour donnant sur balcon, cuisine, salle d'eau avec water-closet;

b) en copropriété et indivision forcées :

cinquante-huit/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 58/10.000;

seize/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc C (16/1.000).

53. L'appartement dénommé I3, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur balcon, water-closet, séjour, cuisine, salle-de-bain deux chambres à coucher.

b) en copropriété et indivision forcées :

cent-et-quatre/dix millièmes indivis des parties communes dont le

terrain : 104/10.000;

trente/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc C (30/1.000).

54. L'appartement dénommé J3, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur balcon, water-closet, séjour donnant sur balcon, cuisine, salle-de-bain et une chambre à coucher;

b) en copropriété et indivision forcées :

quatre-vingt-quatre/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 84/10.000;

vingt-quatre/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc C (24/1.000).

55. L'appartement dénommé K3, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur balcon, cuisine, hall de nuit, water-closet, salle-de-bain et deux chambres à coucher;

b) en copropriété et indivision forcées :

cent-quatorze/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 114/10.000;

trente-deux/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc C (32/1.000).

56. Le studio dénommé L3, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur balcon, water-closet, salle d'eau, séjour avec coin cuisine, donnant sur balcon;

b) en copropriété et indivision forcées :

quarante-cinq/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 45/10.000;

treize/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc C (13/1.000).

57. L'appartement dénommé M3, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur balcon, water-closet, séjour avec coin cuisine, donnant sur balcon, salle d'eau avec water-closet, une chambre à coucher

b) en copropriété et indivision forcées :

cinquante-sept/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 57/10.000;

seize/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc C (16/1.000).

AU NIVEAU DU QUATRIEME ETAGE

58. L'appartement dénommé G4, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall, séjour donnant sur balcon, cuisine, hall de nuit, water-closet, salle-de-bain et deux chambres à coucher;

b) <u>en copropriété et indivision forcées</u> :

cent-quatorze/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 114/10.000;

trente-deux/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc C (32/1.000).

<u>59. Le studio dénommé H4, comprenant :</u>

a) <u>en propriété privative et exclusive</u> :

séjour donnant sur balcon, cuisine, salle d'eau avec water-closet;

b) <u>en copropriété et indivision forcées</u> :

cinquante-huit/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 58/10.000;

seize/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc C (16/1.000).

<u>60. L'appartement dénommé I4, comprenant :</u>

a) <u>en propriété privative et exclusive</u> :

hall d'entrée , water-closet, séjour, cuisine, salle-de-bain deux chambres à coucher;

b) <u>en copropriété et indivision forcées</u> :

cent-et-seize/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 116/10.000;

trente-quatre/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc C (34/1.000).

<u>61. L'appartement dénommé J4, comprenant :</u>

a) <u>en propriété privative et exclusive</u> :

hall d'entrée, séjour donnant sur balcon, water-closet, séjour donnant sur balcon, cuisine, salle-de-bain et une chambre à coucher;

b) <u>en copropriété et indivision forcées</u> :

quatre-vingt-quatre/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 84/10.000;

vingt-quatre/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc C (24/1.000).

<u>62. L'appartement dénommé K4, comprenant :</u>

a) <u>en propriété privative et exclusive</u> :

hall d'entrée, séjour donnant sur balcon, cuisine, hall de nuit, water-closet, salle-de-bain et deux chambres à coucher;

b) <u>en copropriété et indivision forcées</u> :

cent-et-quinze/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 115/10.000;

trente-trois/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc C (33/1.000).

<u>63. Le studio dénommé L4, comprenant :</u>

a) <u>en propriété privative et exclusive</u> :

hall d'entrée, séjour donnant sur balcon, water-closet, salle d'eau, séjour avec coin cuisine, donnant sur balcon;

b) <u>en copropriété et indivision forcées</u> :

quarante-cinq/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 45/10.000;

treize/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc C (13/1.000).

<u>64. L'appartement dénommé M4, comprenant :</u>

a) <u>en propriété privative et exclusive</u> :

hall d'entrée, séjour donnant sur balcon, water-closet, séjour avec coin cuisine donnant sur balcon, salle d'eau, une chambre à coucher

b) <u>en copropriété et indivision forcées</u> :

cinquante-sept/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 57/10.000;

seize/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc C (16/1.000).

<u>AU NIVEAU DU CINQUIEME ETAGE</u>

<u>65. L'appartement dénommé G5, comprenant :</u>

a) <u>en propriété privative et exclusive</u> :

hall d'entrée, séjour donnant sur balcon, cuisine, hall de nuit, water-closet, salle-de-bain et deux chambres à coucher, dont une donnant sur balcon;

b) <u>en copropriété et indivision forcées</u> :

cent-et-onze/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 111/10.000;

trente-deux/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc C (32/1.000).

<u>66. Le studio dénommé H5, comprenant :</u>

a) <u>en propriété privative et exclusive</u> :

séjour donnant sur balcon, cuisine, salle d'eau avec water-closet;

b) <u>en copropriété et indivision forcées</u> :

cinquante/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 50/10.000;

quatorze/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc C (14/1.000).

<u>67. L'appartement dénommé I5, comprenant :</u>

a) <u>en propriété privative et exclusive</u> :

hall d'entrée, séjour donnant sur balcon, water-closet, séjour donnant sur balcon, cuisine, salle-de-bain, deux chambres dont une donnant sur balcon;

b) <u>en copropriété et indivision forcées</u> :

cent-et-dix/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 110/10.000;

trente-et-un/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc C (31/1.000).

68. L'appartement dénommé J5, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur balcon, water-closet, séjour donnant sur balcon, cuisine, salle-de-bain et une chambre à coucher;

b) en copropriété et indivision forcées :

septante-deux/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 72/10.000;

vingt/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc C (20/1.000).

69. L'appartement dénommé K5, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur balcon, cuisine, hall de nuit, water-closet, salle-de-bain et deux chambres à coucher;

b) en copropriété et indivision forcées :

cent-et-un/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 101/10.000;

vingt-neuf/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc C (29/1.000).

70. Le studio dénommé L5, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur balcon, water-closet, salle d'eau, séjour avec coin cuisine, donnant sur balcon;

b) en copropriété et indivision forcées :

quarante-cinq/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 45/10.000;

treize/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc C (13/1.000).

71. L'appartement dénommé M5, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur balcon, water-closet, séjour avec coin cuisine donnant sur balcon, salle d'eau, une chambre à coucher

b) en copropriété et indivision forcées :

cinquante-sept/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 57/10.000;

seize/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc C (16/1.000).

AU NIVEAU DU SIXIEME ETAGE

72. L'appartement dénommé G6, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée,séjour donnant sur balcon, cuisine, hall de nuit, water-closet, salle-de-

bain et deux chambres à coucher.

b) <u>en copropriété et indivision forcées</u> :

cent-et-six/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 106/10.000;

trente/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc C (30/1.000).

<u>73. Le studio dénommé H6, comprenant :</u>

a) <u>en propriété privative et exclusive</u> :

séjour donnant sur balcon, cuisine, salle d'eau avec water-closet;

b) <u>en copropriété et indivision forcées</u> :

quarante-quatre/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 44/10.000;

douze/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc C (12/1.000).

<u>74. L'appartement dénommé I6, comprenant :</u>

a) <u>en propriété privative et exclusive</u> :

hall d'entrée, séjour donnant sur balcon, water-closet, séjour donnant sur balcon, cuisine, salle-de-bain, deux chambres à coucher dont une donnant sur balcon;

b) <u>en copropriété et indivision forcées</u> :

cent-et-douze/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 112/10.000;

trente-deux/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc C (32/1.000).

<u>75. L'appartement dénommé J6, comprenant :</u>

a) <u>en propriété privative et exclusive</u> :

hall d'entrée , séjour donnant sur balcon, cuisine, water-closet, deux salles-de-bain et deux chambres à coucher;

b) <u>en copropriété et indivision forcées</u> :

cent-vingt-cinq/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 125/10.000;

trente-six/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc C (36/1.000).

<u>76. Le studio dénommé L6, comprenant :</u>

a) <u>en propriété privative et exclusive</u> :

hall d'entrée , salle d'eau, water-closet, séjour avec coin cuisine, donnant sur balcon;

b) <u>en copropriété et indivision forcées</u> :

cinquante-et-un/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 51/10.000;

quatorze/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc C (14/1.000).

<u>77. Le studio dénommé M6, comprenant :</u>

a) <u>en propriété privative et exclusive</u> :

hall d'entrée , salle d'eau avec water-closet, séjour avec coin cuisine, donnant sur balcon;

b) <u>en copropriété et indivision forcées</u> :

quarante-trois/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 43/10.000;

douze/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc C (12/1.000).

<u>AU NIVEAU DU SEPTIEME ETAGE</u>

<u>78. L'appartement dénommé G7, comprenant :</u>

a) <u>en propriété privative et exclusive</u> :

hall d'entrée, séjour donnant sur balcon, water-closet, salon donnant sur terrasse, salle à manger, cuisine, hall de nuit, salle-de-bain avec water closet et trois chambres à coucher.

b) <u>en copropriété et indivision forcées</u> :

cent-vingt-trois/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 123/10.000;

trente-cinq/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc C (35/1.000).

<u>79. L'appartement dénommé H7, comprenant :</u>

a) <u>en propriété privative et exclusive</u> :

hall d'entrée, séjour donnant sur balcon, water-closet, séjour, cuisine, une chambre à coucher donnant sur terrasse et une salle-de-bain

b) <u>en copropriété et indivision forcées</u> :

septante-neuf/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 79/10.000;

vingt-deux/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc C (22/1.000).

<u>Bloc D ou Acacias IV:</u>

Le Bloc D se trouve à l'extrême gauche du complexe, à gauche du Bloc C. On y a accès par le numéro 116 de la rue Antoine Gautier.

<u>AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE:</u>

<u>80. L'appartement dénommé N0, comprenant :</u>

a) <u>en propriété privative et exclusive</u> :

séjour, cuisine, hall de nuit, water-closet, salle-de-bain, deux chambres à coucher;

b) <u>en copropriété et indivision forcées</u> :

nonante-six/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 96/10.000;

septante/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc D (70/1.000).

<u>81. L'appartement dénommé O0, comprenant :</u>

a) <u>en propriété privative et exclusive</u> :

séjour, cuisine, hall de nuit, water-closet, salle de bains, une chambre à coucher;

b) <u>en copropriété et indivision forcées</u> :

septante-sept/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 77/10.000;

cinquante-six/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc D (56/1.000).

<u>82. L'appartement dénommé P0, comprenant :</u>

a) <u>en propriété privative et exclusive</u> :

hall d'entrée, séjour donnant sur balcon, water-closet, cuisine, une chambre, salle d'eau et séjour donnant sur terrasse;

b) <u>en copropriété et indivision forcées</u> :

soixante-huit/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 68/10.000;

quarante-neuf/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc D (49/1.000).

<u>AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE</u>

<u>83. L'appartement dénommé N1, comprenant :</u>

a) <u>en propriété privative et exclusive</u> :

hall d'entrée, séjour, cuisine, hall de nuit, water-closet, salle-de-bain, deux chambres à coucher;

b) <u>en copropriété et indivision forcées</u> :

cent-et-un/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 101/10.000;

septante-trois/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc D (73/1.000).

<u>84. L'appartement dénommé O1, comprenant :</u>

a) <u>en propriété privative et exclusive</u> :

hall d'entrée, séjour, cuisine, hall de nuit, water-closet, salle-de-bain, deux chambres à coucher;

b) <u>en copropriété et indivision forcées</u> :

nonante-trois/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 93/10.000;

soixante-huit/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc D (68/1.000).

<u>85. L'appartement dénommé P1, comprenant :</u>

a) <u>en propriété privative et exclusive</u> :

hall d'entrée, séjour donnant sur balcon, water-closet, cuisine, une chambre, et salle d'eau;

b) <u>en copropriété et indivision forcées</u> :

soixante-sept/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 67/10.000;

quarante-neuf/millièmes de participation dans les charges particulières au Bloc D (49/1.000).

AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE

86. L'appartement dénommé N2, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour, cuisine, hall de nuit, water-closet, salle-de-bain, deux chambres à coucher;

b) en copropriété et indivision forcées :

cent-et-un/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 101/10.000;

septante-trois/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc D (73/1.000).

87. L'appartement dénommé O2, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée,séjour, cuisine, hall de nuit, water-closet, salle-de-bain, deux chambres à coucher;

b) en copropriété et indivision forcées :

nonante-trois/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 93/10.000;

soixante-sept/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc D (67/1.000).

88. L'appartement dénommé P2, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur balcon, water-closet, cuisine, une chambre, et salle d'eau;

b) en copropriété et indivision forcées :

soixante-sept/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 67/10.000;

quarante-neuf/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc D (49/1.000).

AU NIVEAU DU TROISIEME ETAGE

89. L'appartement dénommé N3, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur balcon, cuisine, hall de nuit, water-closet, salle-de-bain, deux chambres à coucher;

b) en copropriété et indivision forcées :

cent-et-quatre/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 104/10.000;

septante-six/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc D (76/1.000).

90. L'appartement dénommé O3, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour donnant sur balcon, cuisine, hall de nuit, water-closet, salle-de-bain et deux chambres à coucher;

b) <u>en copropriété et indivision forcées</u> :

nonante-six/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 96/10.000;

septante/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc D (70/1.000).

<u>91. L'appartement dénommé P3, comprenant :</u>

a) <u>en propriété privative et exclusive</u> :

hall d'entrée, séjour donnant sur balcon, water-closet, cuisine, une chambre, et salle d'eau;

b) <u>en copropriété et indivision forcées</u> :

soixante-six/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 66/10.000;

quarante-huit/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc D (48/1.000).

<u>AU NIVEAU DU QUATRIEME ETAGE</u>

<u>92. L'appartement dénommé N4, comprenant :</u>

a) <u>en propriété privative et exclusive</u> :

hall d'entrée, séjour donnant sur terrasse, cuisine, hall de nuit, water-closet, salle-de-bain, une chambre à coucher;

b) <u>en copropriété et indivision forcées</u> :

quatre-vingt-deux/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 82/10.000;

soixante/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc D (60/1.000).

<u>93. L'appartement dénommé O4, comprenant :</u>

a) <u>en propriété privative et exclusive</u> :

hall, séjour donnant sur terrasse, cuisine, hall de nuit, water-closet, salle-de-bain, deux chambres à coucher;

b) <u>en copropriété et indivision forcées</u> :

cent-et-onze/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 111/10.000;

quatre-vingt-un/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc D (81/1.000).

<u>94. Le studio dénommé P4, comprenant :</u>

a) <u>en propriété privative et exclusive</u> :

séjour, cuisine, salle d'eau avec water-closet;

b) <u>en copropriété et indivision forcées</u>:

trente-cinq/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 35/10.000;

vingt-cinq/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc D (24/1.000).

<u>AU NIVEAU DU CINQUIEME ETAGE</u>

95. L'appartement dénommé N5, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall d'entrée, séjour, pièce de rangement, cuisine, water-closet, salle-de-bain, deux chambres;

b) en copropriété et indivision forcées :

cent-dix-huit/dix millièmes indivis des parties communes dont le terrain : 118/10.000;

quatre-vingt-cinq/millièmes de participation dans les charges communes particulières au Bloc D (85/1.000).

Section 4. Définition des parties privatives

Chaque lot privatif comporte les parties à l'usage exclusif de son propriétaire, constitutives de ce lot privatif, à l'exclusion de ce qui est partie commune. Sont ainsi parties privatives, le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis (qui lui, est partie commune), les cloisons intérieures non portantes, les portes, les volets, persiennes et garde-corps, les portes palières (en leurs faces intérieures), toutes les canalisations intérieures, adductives et d'évacuation, les locaux privatifs, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closets, salle de bain, salle d'eau, etcaetera...); les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond (hourdis qui lui est partie commune), les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du lot privatif, soit, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif. (Voir également au sujet des portes et fenêtres les points 13. et 15. de la Section 9. ci-après.)

Section 5. De la jouissance des parties privatives

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ils pourront installer des postes récepteurs de téléphonie sans fil, ou de télévision, mais devront se conformer aux prescriptions éventuelles à cet égard du règlement d'ordre intérieur (voir à l'égard des antennes le point 23 de la Section 9 ci-après).

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

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

Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations seront à charge de tous les propriétaires d'appartements. même si certains d'entre eux n'en ont pas l'utilisation. N'y contribueront pas les propriétaires de commerces ou bureaux ni les propriétaires de parkings et de caves.

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

Section 6. Limites de la jouissance des parties privatives

Harmonie : Rien en ce qui concerne le style et l'harmonie du complexe, même s'il s'agit de choses dépendant de lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents

ou représentés, et, quand il s'agit de l'architecture des façades à rue, avec l'accord de l'architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires ou, en cas d'urgence, par le syndic.

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

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

Parkings et caves : Il est rappelé que chaque cave est liée de manière indissociable à un parking. Une cave ne peut donc être vendue ou échangée qu'ensemble avec le parking de même numéro et vice versa, et - sans préjudice au droit du comparant de vendre des parkings, avec ou sans cave, invendus à l'issue de la campagne de vente, à des non-copropriétaires (qui, à leur tour, pourront les revendre à des non-copropriétaires) - uniquement à des propriétaires de locaux privatifs dans les Blocs A, B, C ou D. Un parking et une cave ne pourront être loués ou donnés à occuper qu'à des occupants des mêmes Blocs.

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

Aucun atelier de réparation, aucun dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne pourra être installé dans les caves et parkings.

Il est interdit d'entreposer quoi que ce soit, même temporairement, sur les parkings.

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

Le lavage de voitures est interdit dans l'immeuble.

Section 7. Transformations

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

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

Dans tous les cas, les honoraires dus aux architectes et ingénieurs seraient à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

De toute façon, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégagerait pas le ou les copropriétaire(s) à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects, prévisibles ou non, que ces travaux de modification pourraient entraîner tant

pour les éléments privatifs que pour les parties communes.

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

Section 8. Détermination des parties communes.

Parties communes - Généralités

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

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

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

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

Les parties communes à l'ensemble du complexe **Résidence Acacias** sont décrites à la section ci-après.

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

Section 9 . Description des parties communes

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

1. Sol

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

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

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

2. Gros murs

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

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

3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

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

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

4. Murs séparant locaux privatifs et parties communes

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

5. Murs intérieurs d'un lot privatif

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

6. Murs de clôture

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

7. Revêtements et enduits des murs.

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

8. Plafonds et planchers - Gros oeuvre

Le gros-oeuvre des sols et plafonds est commun.

9. Revêtements et enduits des sols et plafonds.

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

10. Cheminées

Les coffres, conduits et têtes de cheminée sont communs.

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

11. Toit

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

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

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

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

12. Façades

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

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

13. Fenêtres

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

Les travaux de peinture et de réfection sont pris en charge par la copropriété et ne

peuvent être décidés qu'avec l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

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

14. Escaliers

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

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

N'en ayant qu'un usage limité ou occasionnel, les propriétaires des surfaces commerciales ou de bureau au rez-de-chaussée ne seront pas tenus de participer aux charges communes particulières y relatives.

15. Portes palières

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

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

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

16. Canalisations - Raccordements généraux

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

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

17. Electricité

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

18. Locaux à usage commun

Sont également communs les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls, les dégagements et les paliers; les ouvre-portes automatiques, parlophones, téléphonies intérieures et leurs accessoires, le circuit de télédistribution, dans la mesure où ces installations sont situés dans des parties communes; au rez-de-chaussée et en sous-sols, la

rampe d'accès au garage, les aires de manoeuvre, les locaux destinés aux compteurs d'eau, d'électricité et les tuyauteries de distribution, et les charges qui en dérivent, générales ou particulières au Bloc correspondant, selon le cas.

19. Balcons

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

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

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

20. Jardin

Le jardin à l'arrière du complexe et figuré au plan d'implantation est et reste partie commune et n'est pas susceptible d'une jouissance privative.

21. Ascenseurs

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

Les ascenseurs constituent des parties communes.

Les charges communes dérivant d'un ascenseur constituent des charges communes particulières aux copropriétaires d'appartements du Bloc desservi à l'exclusion des propriétaires de locaux commerciaux ou de bureaux au rez-de-chaussée et des copropriétaires de parkings avec ou sans cave.

22. Chauffage individuel

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

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

23. Antennes

Les antennes sont communes si elles sont établies pour permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives).

Par contre, les abonnements et redevances à la télédistribution sont privatifs.

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

Seules pourront être admises des antennes communes, et moyennant décision préalable de l'assemblée générale.

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

Généralités

La division en lots privatifs peut amener l'existence d'un état de choses entre les divers lots privatifs ainsi créés, ou entre des lots privatifs et des parties communes, constitutif de servitudes.

Ces servitudes prennent naissance dès la vente d'un seul lot privatif à un tiers; elles trouvent leur origine au présent acte ou dans la destination du père de famille.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et des jours qui pourraient exister d'un lot privatif sur l'autre;
- des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égouts, etcaetera...
- du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau, électricité, téléphone, antenne, télédistribution etcaetera...);
- et, d'une façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les divers lots privatifs ou entre ceux-ci et les parties communes, résultant des plans ci-avant mentionnés ou encore de l'utilisation des lieux.

Les différends, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourraient donner lieu ces servitudes, spécialement en ce qui concerne leur maintien et les modalités de leur exercice seront déférés à la juridiction compétente sans préjudice à la possibilité que conservent les intéressés de recourir à l'arbitrage. Cette action devra être dirigée contre l'association des copropriétaires si le différend concerne l'ensemble de la copropriété ou contre le ou les copropriétaire(s) concerné(s) s'il ne vise que ceux-ci.

Sont encore constituées les servitudes ci-après:

Servitude de passage par tous les locaux privatifs pour l'entretien ou la réparation de parties communes.

Servitude de passage pour l'entretien du jardin et des dispositifs d'aération des communs par les surfaces à usage privatif.

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

Le comparant déclare se réserver, à son profit exclusif, le droit de :

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

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

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

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

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

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

Ces modifications ne pourront changer ni le montant total des quotités de copropriété

ni les quotités affectées aux lots privatifs.

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

Les travaux ci-avant évoqués feront l'objet d'un accord écrit préalable à leur exécution. De plus, ils seront soumis à l'approbation du comparant et de l'architecte du bâtiment jusqu'à la cession par le comparant du dernier lot privatif, et ensuite à l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue ou des quatre/cinquièmes des voix de copropriétaires présents ou dûment représentés quand ces travaux impliquent une modification de la destination du lot privatif concerné. L'assemblée générale pourra en outre décider de faire superviser ces travaux par un architecte. Les honoraires de l'architecte ainsi que le coût des travaux et les frais éventuels de modification des statuts seront supportés par le copropriétaire concerné.

Section 12 . Mandat

Le comparant signera seul les actes qui seraient établis en conséquence de l'exercice des droits qu'il s'est réservés aux termes des dispositions qui précèdent.

Les copropriétaires donneront, dans leur acte d'acquisition, mandat irrévocable au comparant de les représenter à la signature de ces actes.

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

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

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

Article 1.- Dénomination - Siège

L'association constituée par les présents statuts est dénommée **"Résidence Acacias"**. Elle a son siège à Etterbeek, place des Acacias, numéro 17.

Article 2.- Composition

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Chacun dispose d'un nombre de voix égal au total des quotités de copropriété attribuées à son ou à ses lot(s) privatif(s).

Article 3.- Dissolution - Liquidation

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

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

L'association peut être dissoute judiciairement à la demande de tout intéressé pouvant

se prévaloir d'un juste motif.

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

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

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

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

L'acte de clôture de liquidation contient :

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

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

Article 4.- Patrimoine de l'association

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

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

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

Article 5.- Objet de l'association

L'association a uniquement pour objet la conservation et l'administration du complexe immobilier constitué par la **"Résidence Acacias"**.

Article 6.- Divisibilité entre copropriétaires

L'exécution des décisions condamnant l'association peut être poursuivie tant sur son patrimoine propre que sur le patrimoine de chaque copropriétaire mais proportionnellement à sa quote-part d'indivision et de copropriété forcées. Toutefois, le copropriétaire sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'assemblée générale, s'il n'a pas été débouté d'une action qu'il aurait pris l'initiative d'introduire conformément à l'article 577-9 paragraphes 3 et 4 du Code civil.

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

Article 7.- Actions en justice

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

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

Article 8.- Organes de l'association des copropriétaires

I. Assemblée générale des copropriétaires

§ 1. Pouvoirs.

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

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

A titre énonciatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

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

§ 2. Composition.

En cas de démembrement du droit de propriété comme d'indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés aient désigné celui d'entre eux qui exercera ce droit.

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

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

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

Quand un lot privatif appartient à un incapable, son représentant légal devra être convoqué à l'assemblée générale et aura droit d'assister à la réunion avec voix délibérative. Il pourra également se faire représenter par un mandataire porteur d'une procuration répondant aux exigences spécifiées ci-avant.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

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

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

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

L'assemblée générale annuelle se tient le dernier jeudi du mois de novembre de chaque année, à vingt heures, à l'endroit indiqué dans les convocations et à défaut, au siège de l'association.

Une première assemblée générale des copropriétaires devra obligatoirement être réunie avant avril mil neuf cent nonante-neuf pour délibérer sur l'ordre du jour minimal suivant:

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

§ 4.- Convocation.

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

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

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

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

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

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

§ 5.- Ordre du jour.

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

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

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

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

§ 6. Constitution de l'assemblée.

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

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

§ 7.- Délibérations.

a) Droit de vote

Vote sur les questions d'intérêt général et principes généraux

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à ses quotités de copropriété. Les copropriétaires disposent d'une voix par dixmillième qu'ils possèdent dans les parties communes.

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

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

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

Vote sur les charges particulières

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

b) Quorum de présence - Seconde assemblée

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

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

c) Majorité absolue

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

d) Considérations pratiques

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

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

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

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

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

e) Procès-verbaux - Consultation

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

Tout copropriétaire peut demander à consulter ce registre et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association. Une traduction des statuts ne pourra être obtenue que moyennant prise en charge des frais de traduction par celui qui en fait la demande, versement d'une provision préalable, et sans responsabilité pour l'association du chef de la qualité de la traduction.

§ 8.- Majorité spéciale - Unanimité.

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

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

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

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

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

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

a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris une modification de la répartition des charges de copropriété;

b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;

c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;

d) de toute acquisition de biens ou droits immobiliers destinés à devenir communs;

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

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

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

- sur la décision de dissoudre l'association.

§ 9.- Actions en justice.

a) D'un copropriétaire

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

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

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

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

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

b) D'un occupant

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

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication est organisée par l'article 577-10 paragraphe 4 du Code Civil.

Le juge peut, avant de dire droit, et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

§ 10. Opposabilité - Information.

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

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

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

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, dès la communication qui lui

en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication, recommandée ou non, ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

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

§ 11.- Présidence - Conseil de gérance - Bureau - Feuille de présence.

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

Ils sont rééligibles.

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

Le syndic remplit le rôle de secrétaire.

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

II. Du syndic

§ 1. Nomination.

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

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

§ 2. Révocation - Délégation - Syndic provisoire.

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

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

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

L'assemblée générale des copropriétaires peut également, chaque fois qu'elle l'estime nécessaire, procéder à la désignation d'un syndic provisoire ainsi qu'au remplacement de celui-ci, par décision motivée, sans préjudice à toute décision judiciaire en la matière. Le procès-verbal d'assemblée générale précisera la durée et l'étendue de la mission du syndic provisoire et la charge du coût de l'assurance professionnelle à souscrire pour celui-ci.

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

§ 3. Publicité.

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic, comme du syndic

provisoire, est affiché dans les huit jours de celle-ci, de manière inaltérable et visible à tout moment, à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association.

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

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

§ 4. Responsabilité - Délégation.

Un syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée et à des fins déterminées.

§ 5. Pouvoirs.

Le syndic a la charge :

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

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

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

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

- l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues aux présents statuts; à cet effet, il commande les ouvriers et corps de métiers dont le concours est nécessaire;
- l'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrage et autre personnel ou firme d'entretien;
- la garde des archives intéressant la copropriété;
- le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs, entre autres l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés par l'assemblée générale, la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, le nettoyage des trottoirs, halls, escaliers, aires de manoeuvres et autres parties communes;

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

- de tenir la comptabilité et d'établir les comptes de chaque propriétaire, à lui présenter chaque trimestre et/ou sur demande faite à l'occasion de la transmission de la propriété d'un lot;
- de payer les dépenses communes et recouvrer les recettes pour le compte de la copropriété, ou de répartir les charges communes entre les propriétaires ou occupants, sans préjudice, à l'égard de la copropriété, à l'obligation du propriétaire d'être seul tenu au

paiement de celles-ci; de gérer le fonds de roulement et le fonds de réserve;

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

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

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

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

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

10° dans le cas où le Syndic viendrait à constater des manquements graves aux dispositions des présents statuts ou du règlement d'ordre intérieur de la part d'occupants de lots privatifs, ou relèverait des attitudes de nature à troubler une occupation paisible ou à nuire aux autres occupants de l'ensemble immobilier, il en avisera par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes que la situation comporte, et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, il aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne gestion de l'immeuble. Si le contrevenant est un locataire, le syndic, avant de prendre lesdites mesures, devra aviser le propriétaire par lettre recommandée et lui notifier d'avoir à intervenir dans la quinzaine, à défaut de quoi le syndic agira lui-même;

11° d'instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre propriétaires, de faire rapport à l'assemblée générale et, en cas d'urgence, de prendre toutes mesures conservatoires nécessaires.

§ 6. Rémunération

Le mandat du syndic et du syndic provisoire est rémunéré. L'assemblée générale fixe cette rémunération lors de la nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale.

§ 7. Démission

Le syndic peut à tout moment, démissionner moyennant un préavis de trois mois au moins à fin de trimestre civil.

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au conseil de gérance ou, à défaut d'un tel conseil, au président de la dernière assemblée générale.

REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

Article 9.- Frais communs

I. Composition des charges

Les charges communes sont divisées en :

1° charges communes **générales** qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotités qu'ils détiennent dans l'ensemble de la copropriété.

2° charges communes **particulières**, qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour leur lot de ces charges communes particulières.

Sont considérées comme **charges communes générales** :

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes à l'usage de tous les copropriétaires (fondations, gros murs, façades, couvertures, etc...);

b) les frais d'administration;

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

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

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

f) les indemnités dues par la copropriété;

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

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

Sont considérées comme **charges communes particulières** :

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

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

* à l'entrée commune ou accès à chaque Bloc;
* à l'ascenseur desservant chaque Bloc;
* aux escaliers, cages et paliers de chaque Bloc, y compris ceux menant au Bloc 0;
* aux faces extérieures des portes palières de chaque Bloc;
* aux redevances et consommations en matière d'eau et d'électricité, particulières à chaque Bloc;

Dépenses auxquelles ne contribuent toutefois pas les copropriétaires des surfaces commerciales ou de bureau du rez-de-chaussée.

- les dépenses faites dans l'intérêt exclusif des surfaces commerciales ou de bureau au rez de chaussée des blocs A, B et C, qui sont à la charge exclusive des copropriétaires des ces surfaces.

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

Ces charges sont établies en proportion de l'utilité des biens et services communs pour chaque lot privatif composant chaque Bloc.

Charges communes de fonctionnement

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

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

Article 10.- Consommations individuelles

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

Article 11.- Impôts

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

Article 12.- Responsabilité civile

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

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

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

Article 14.- Recettes au profit des parties communes

Dans le cas où des recettes communes seraient réalisées à raison des parties

communes, elles resteront acquises à l'association.

Article 15.- Modification de la répartition des charges.

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

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

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic devra établir, dans le mois d'une telle décision ou d'un tel jugement, un nouveau décompte pour la prochaine assemblée, sans que ce décompte puisse comprendre une période excédant cinq ans.

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

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

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

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

Article 16.- Cession d'un lot.

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

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

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

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

Sans préjudice aux conventions particulières entre ancien et nouveau propriétaire en ce qui concerne la contribution à la dette, le nouveau copropriétaire supporte le montant de ces dettes ainsi que les charges ordinaires concernant la période postérieure à la date de la transmission.

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

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association pour la partie de sa quote-

part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes; le décompte en est établi par le syndic;

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

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

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

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

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

Pour l'application du présent article :

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

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

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

TRAVAUX ET REPARATIONS

Article 17.- Généralités

Les réparations et travaux aux parties communes sont supportées par les copropriétaires, suivant les quotités de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les présents statuts en décident autrement.

Article 18.- Genres de réparations et travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories:

- réparations urgentes;

et - réparations non urgentes.

Article 19.- Réparations urgentes

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

Sont assimilés à des réparations urgentes, tous les travaux nécessaires à l'entretien

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

Article 20.- Réparations ou travaux non urgents

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

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

Article 21.- Servitudes relatives aux travaux

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le propriétaire maître de l'ouvrage sera tenu de remettre cet emplacement et ses

abords en parfait état; en cas de carence, pendant plus de huit jours, le syndic aura le droit de faire procéder d'office et aux frais du copropriétaire concerné, aux travaux nécessaires, sans qu'il soit besoin d'une quelconque mise en demeure.

Les frais en seront supportés par le propriétaire défaillant.

DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL - ASSURANCES - RECONSTRUCTION

Article 22.- De la responsabilité en général

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

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

Le syndic devra faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables par les copropriétaires, dans la proportion des quotités de copropriété (sauf pour ce qui est de la prime afférente au montant supplémentaire sur parties privatives, cette dernière étant due au comptant par le propriétaire et/ou ses ayants-droit, seul(s) bénéficiaire(s) de cette assurance supplémentaire).

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

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

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

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

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

A cet égard, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes conventions relatives

à l'occupation des biens, la clause suivante :

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

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

" Le locataire (l'occupant) devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ces assurances que du paiement des primes annuelles sur toute réquisition de la part du propriétaire.

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

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

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

Article 24.- Assurance proprement dite.

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

a) le bâtiment, pour sa valeur entière de reconstruction,

b) le recours des voisins,

c) le chômage immobilier,

d) les frais de déblai et de démolition,

e) les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation.

Ces périls et garanties seront ainsi couverts à l'intervention du syndic, agissant pour compte de tous les copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminés par l'assemblée générale, tant pour les parties privatives que pour les parties communes par un seul et même contrat, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le conseil de gérance, les locataires et tous autres occupants du complexe et les membres de leur personnel respectif, à quelque titre que ce soit, sauf, bien entendu, malveillance ou faute grave assimilée au dol. Dans ce cas cependant, la déchéance éventuelle ne pourrait être appliquée qu'à la personne responsable et les assureurs conserveront leur droit de recours contre l'auteur responsable du sinistre.

Article 25.- A. De la responsabilité civile tiers (Immeuble-Jardin-Ascenseurs)
B. Bris de glace et dégâts des eaux - C. Personnel

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

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

B. Dans le cadre des dispositions ci-avant, le syndic souscrira également une police "bris de glaces" pour les parties communes ainsi qu'une police "dégâts des eaux", pour couvrir les dégradations au complexe, consécutivement à des fuites accidentelles, ruptures, engorgements de conduites, de chenaux, de gouttières et de tous appareils à eau du complexe, ainsi que les dégâts pour infiltrations d'eau de pluie à travers les toitures, plates-formes, façades, ...

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

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

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

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

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

Article 27.- Sinistres

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

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

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

Article 28.- De l'utilisation des indemnités

L'utilisation des indemnités est réglée comme suit :

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

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires qui seront tenus de s'acquitter dans les trois mois de l'appel leur adressé par le syndic.

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

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

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis à l'association sauf décision différente de l'assemblée générale, prise à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

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

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts, au taux de 1,5 fois le taux légal en matière civile, courant de plein droit et sans mise en demeure à l'expiration dudit délai, sur ce qui sera dû.

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

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

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

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

Article 29.- Des assurances particulières

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

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

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

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

sion

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

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

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

CHAPITRE III. - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 31.- Portée - Modifications

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

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

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

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

SECTION I.- CONSEIL DE GERANCE - SYNDIC

Article 32.- Conseil de gérance

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 33 - Nomination du syndic

Le syndic est élu et révoqué par l'assemblée générale qui fixe ses rémunérations.

L'assemblée générale pourra choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors de ceux-ci.

Si le syndic est un des copropriétaires et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures. Ce secrétaire pourra être rémunéré et ses émoluments seront fixés par l'assemblée.

Si le syndic est absent ou défaillant, le président du conseil de gérance remplit ses fonctions; si le président est lui-même absent ou défaillant, ces fonctions seront exercées par le membre présent du conseil de gérance le plus âgé, jusqu'au moment où un nouveau syndic est nommé ou que le syndic aura repris ses fonctions sans préjudice à la possibilité de désigner un syndic provisoire.

Le président ou son suppléant a les pouvoirs du syndic provisoire sans préjudice à toute décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.

Article 34.- Attributions du syndic

Le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance.

Il veillera au bon fonctionnement des appareillages communs de toute nature.

Il s'occupera des achats nécessaires et veillera à ce que la gestion soit faite de manière économique.

Il souscrira un contrat d'entretien des ascenseurs, comprenant l'inspection du bon fonctionnement des appareils de levage.

Il souscrira de même, un contrat d'entretien pour tout autre élément commun qui nécessiterait un entretien régulier par des spécialistes, comme, par exemple, le jardin.

Le syndic engage, dirige et licencie les salariés de l'association, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter les réparations urgentes.

Il assurera le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage, ascenseurs, distribution d'eau, enlèvement des immondices, nettoyage des couloirs et autres parties communes).

Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectueront sous la surveillance du syndic ou d'un délégué technique désigné par lui.

Le syndic a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Le tout sous le contrôle et la surveillance du conseil de gérance.

Article 35.- Mandat du syndic

L'association délègue au syndic tous pouvoirs nécessaires à l'exercice de ses fonctions et prérogatives : il est chargé d'exécuter et de faire exécuter les décisions de l'assemblée, tant dans le cadre de la gestion journalière que de celui de l'administration du complexe.

Le syndic engage l'association pour toutes les questions courantes concernant les parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices de l'eau, de l'électricité, de téléphone et de la télédistribution, des fournisseurs les plus divers, de toutes administrations etcaetera...

Le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques concernées.

Article 36.- Comptabilité

A. Provisions pour charges communes

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

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

Le comparant réclamera le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout lot privatif lors de la signature de l'acte authentique d'acquisition.

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

B. Paiement des charges communes

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

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

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

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

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

C. Recouvrement des charges communes

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

A cette fin, il est autorisé :

a) à assigner un copropriétaire défaillant en paiement des sommes dues.

Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

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

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

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

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

D. Comptes annuels du syndic

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

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

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

Les copropriétaires signaleront immédiatement au Président du conseil de gérance et au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

L'assemblée des copropriétaires pourra décider, à la majorité absolue des voix, de toutes modifications au système de comptabilité défini ci-avant.

SECTION II. ASPECTS EXTERIEURS

Article 37.- Nettoyage

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

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

En cas d'absence ou de défaillance de tel personnel, le syndic prendra toute initiative pour le recrutement du personnel de remplacement et pour assurer un parfait état de propreté des parties communes et, notamment, des trottoirs, accès, halls d'entrée, cages d'escaliers, paliers, rampe d'accès et aires de manoeuvre, couloirs, dégagements, locaux à poubelles, évacuation des ordures ménagères etc...

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

Article 38.- Jardin

Pour les travaux relatifs à l'entretien et à la conservation du jardin, et notamment, en ce qui concerne les tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations, il

appartiendra au syndic de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de jardin.

Les frais à en résulter feront partie des charges communes générales et seront répartis comme telles entre tous les copropriétaires.

Article 39.- Entretien et aspect des façades

Les travaux de peinture des façades, y compris les châssis, garde-corps, volets et autres ornements extérieurs, devront être faits aux époques fixées par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic, ces travaux étant considérés comme charges communes et à répartir comme telles.

Si les copropriétaires veulent mettre :

1) des rideaux aux fenêtres, ces derniers seront du type fixé par l'assemblée générale;

2) des persiennes, ces dernières seront du type et de la teinte fixés par l'assemblée générale;

3) des tentures, ces dernières seront fixées par l'assemblée générale;

4) des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront d'un modèle et de la teinte à fixer par l'assemblée générale.

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

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

SECTION III.- ORDRE INTERIEUR.

Article 40.- Service des eaux

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

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

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

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

Article 41. - Aspect - Tranquillité

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

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

Dans les lots privatifs, chaque copropriétaire reste libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la stabilité, la salubrité ou la sécurité de tout ou partie du complexe.

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus, ni secoués dans aucune partie du

complexe, en ce compris les toits, terrasses et balcons.

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

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

Il est strictement défendu d'utiliser, dans le complexe, des tuyaux d'amenée du gaz en matières sujettes à rupture; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'accès aux parkings est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de jouissance dans le Bloc 0.

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

SECTION IV.- MORALITE - TRANQUILLITE - DESTINATION DES LOCAUX

Article 42.- Mode d'occupation

a) Généralités.

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

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal; l'emploi d'instruments de musique, postes

de radio, télévisions et chaînes de reproduction musicale est autorisé.

Toutefois, les occupants sont tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les autres occupants du complexe, et ce sous peine de sanctions similaires à celles stipulées à l'article 41, à propos des animaux tolérés.

S'il est fait usage, dans le complexe, d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler la réception radiophonique des autres occupants.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les lots privatifs, à l'exception des petits moteurs incorporés aux appareils ménagers.

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

Les appartements sont, en principe, exclusivement affectés à l'usage de logement.

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

La contravention à cette obligation d'avertissement sera passible d'une amende à fixer par l'assemblée générale.

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

b) Transmission des obligations

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

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

c) Location - Occupation

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

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

2.- Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres co-propriétaires du complexe et des voisins.

3.- Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic suivant les modalités prévues à l'article 8, paragraphe 10.

4.- Le syndic portera à la connaissance des locataires les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser, le tout conformément à l'article 577-10 paragraphe 4 du Code civil.

5.- En cas d'inobservation des présents statuts par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail, ou par tout autre occupant, le propriétaire, après un second avertis-

sement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

Article 43.- Publicité

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

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

Le comparant se réserve le droit de faire de la publicité et d'apposer toutes affiches qu'il jugera utiles sur les lots qui seront sa propriété et ce, jusqu'à la vente du dernier lot privatif restant lui appartenir.

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

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée d'un appartement, ou sur le côté de celle-ci, une plaque du modèle admis par l'assemblée des copropriétaires, indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession.

Dans l'hypothèse où l'une ou l'autre profession dont question à l'article 42. a) ci-avant était exercée dans l'immeuble, il serait également permis d'apposer à l'endroit à désigner par le syndic, une plaque d'un modèle à admettre par l'assemblée des copropriétaires indiquant le nom du professionnel et sa profession.

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

Article 44.- Emménagements et déménagements

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

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

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

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

Article 45.- Caves et emplacements de parking

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

Article 46.- Divers

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

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

Article 47.- Chauffage

Chaque appartement disposera d'une installation privée de chauffage.

Article 48.- Eau

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

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

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

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

Article 49.- Electricité

Chacun des Blocs 0, A, B, C et D est pourvu d'un compteur d'électricité pour l'éclairage des parties communes, pour le fonctionnement des appareils d'entretien et pour l'alimentation en force motrice de l'ascenseur en ce qui concerne chacun des Blocs A à D.

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

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

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

SECTION VI.- ASCENSEURS

Article 50.- Répartition des frais d'ascenseur

Chacun des Blocs A, B, C et D est pourvu d'un ascenseur.

Les frais de fonctionnement, d'entretien, de réparation ou de renouvellement d'un ascenseur et de ses accessoires constituent des charges communes particulières à répartir entre les copropriétaires du Bloc concerné au prorata des quotités attribuées à chaque lot privatif dans ces charges, compte non tenu des quotités attribuées aux surfaces commerciales ou de bureau du rez-de-chaussée.

Le mode de répartition des charges de fonctionnement, d'entretien et de réparation des ascenseurs ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires concernés, prise à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

SECTION VII. DIFFERENDS

Article 51 .- Règlement des différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants du complexe concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance de conciliation à laquelle doit être soumis le litige.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige perdure, il sera porté devant le conseil

de gérance et si besoin en est devant l'assemblée générale, toujours en instance de conciliation.

Si le désaccord perdure encore, on aura recours au juge compétent.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, et notamment, en cas de difficulté concernant l'interprétation du règlement de copropriété ou d'ordre intérieur, le litige sera porté devant le conseil de gérance et si besoin en est, devant l'assemblée générale, encore et toujours en instance de conciliation.

Si un accord est atteint, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, on aura recours au juge compétent.

En cas de litige opposant l'assemblée générale (s'entendant de la majorité absolue de ses membres), à un ou plusieurs copropriétaires, tous les frais de procédure et de justice et les frais d'expertise, avancés par le syndic agissant pour compte de l'assemblée générale, seront supportés exclusivement par la partie succombante. Chaque partie supportera les honoraires de son avocat.

Article 52.- Conservation et diffusion des documents

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

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

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

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

Article 53.- Renvoi au Code civil

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

CHAPITRE IV. - DIVERS - DISPOSITIONS FINALES

Election de domicile

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

Arbitrage

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

Destination des lieux

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

Les espaces privatifs du rez-de-chaussée sont affectés soit au commerce, soit à l'activité de bureau, soit encore à l'habitation.

Récapitulation des annexes au présent acte

- le permis d'urbanisme,
- son arrêté de prorogation,
- trente-quatre plans,
- le cahier des charges avec description technique des travaux,
- une copie des conditions de base des aides publiques.

Dont acte.

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

Lecture faite, le comparant et l'intervenante ont signé, ainsi que nous, notaire.

Suivent les signatures.

Annexes omises.

"Enregistré 36 rôles, sans renvoi, au 2ème bureau de l'Enregistrement de Schaerbeek, le 13/01/98. Vol. 3 F° 53 C 19. Reçu : mille francs (1000.- F). Le Receveur, (signature)."

"RESIDENCE ACACIAS"

STATUTS

TABLE DES MATIERES

	Pge
Exposé préliminaire	**2**
Description du bien	**2**
Origine de propriété	**2**
Description générale du projet	**7**
Permis d'urbanisme	**8**
Bail emphytéotique	**8**
Division - Réquisition	**10**
CHAPITRE I - DIVISION DU COMPLEXE (ACTE DE BASE)	**10**
Définition et portée des statuts	**10**
Définition et portée du règlement d'ordre intérieur	**11**
Section 1. Division proprement dite	**11**
Section 2. Propriété privative et copropriété indivise	**12**
Principe général de base	**12**
Division des parties communes en quotités, générales et particulières	**12**
Description, Bloc par Bloc ou Phase par Phase, des lots privatifs et répartition des quotités leur revenant respectivement, tantôt dans les parties générales tantôt dans les charges communes particulières, Bloc par Bloc	**12**
Dénominations	**12**
Section 3. Description des lots privatifs et attribution des quotités, tant générales que spéciales	**13**
Section 4. Définition des parties privatives	**35**
Section 5. De la jouissance des parties privatives	**35**

Section 6. Limites de la jouissance des parties privatives 36
Harmonie 36
Location 37
Parkings et caves 37

Section 7. Transformations 37
Section 8. Détermination des parties communes 38
Section 9. Description des parties communes 38

1. Sol 38
2. Gros murs 38
3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs 38
4. Murs séparant locaux privatifs et parties communes 39
5. Murs intérieurs d'un lot privatif 39
6. Murs de clôture 39
7. Revêtements et enduits des murs 39
8. Plafonds et planchers - Gros oeuvre 39
9. Revêtements et enduits des sols et plafonds 39
10. Cheminées 39
11. Toit 39
12. Façades 39
13. Fenêtres 39
14. Escaliers 40
15. Portes palières 40
16. Canalisations - Raccordements généraux 40
17. Electricité 40
18. Locaux à usage commun 40
19. Balcons 41
20. Jardin 41
21. Ascenseurs 41
22. Chauffage individuel 41
23. Antennes 41

Section 10. Servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille. 41
Section 11. Réserve d'apporter éventuellement des modifications à l'acte de base 42
Section 12. Mandat 43

CHAPITRE II - ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES - RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ 43

Article 1.- Dénomination - Siège 43
Article 2.- Composition 43

Article 3.- Dissolution - Liquidation 43
Article 4.- Patrimoine de l'association 44
Article 5.- Objet de l'association 44
Article 6.- Divisibilité entre copropriétaires 44
Article 7.- Actions en justice 44
Article 8.- Organes de l'association des copropriétaires 44
I. Assemblée générale des copropriétaires 45
§ 1.- Pouvoirs 45
§ 2.- Composition 45
§ 3.- Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire annuelle 45
§ 4.- Convocation 46
§ 5.- Ordre du jour 46
§ 6.- Constitution de l'assemblée 46
§ 7.- Délibérations 46

a) Droit de vote 47
Vote sur les questions d'intérêt général et principes généraux 47
Vote sur les charges particulières 47
b) Quorum de présence - Seconde assemblée 47
c) Majorité absolue 47
d) Considérations pratiques 47
e) Procès-verbaux - Consultation 48
§ 8.- Majorité spéciale - Unanimité 48
§ 9.- Actions en justice 49
a) D'un copropriétaire 49
b) D'un occupant 49
§ 10.- Opposabilité - Information 49
§ 11.- Présidence - Conseil de gérance - Bureau - Feuille de présence 50

II. Du syndic 50

§ 1.- Nomination 50
§ 2.- Révocation - Délégation - Syndic provisoire 50
§ 3.- Publicité 50
§ 4.- Responsabilité - Délégation 51
§ 5.- Pouvoirs 51
§ 6.- Rémunération 52
§ 7.- Démission 53

REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

Article 9.- Frais communs 53
Article 10.- Consommations individuelles 54
Article 11.- Impôts 54
Article 12.- Responsabilité civile 54
Article 13.- Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire 54
Article 14.- Recettes au profit des parties communes 54
Article 15.- Modification de la répartition des charges 55
Article 16.- Cession d'un lot 55

TRAVAUX ET REPARATIONS

Article 17.- Généralités 56
Article 18.- Genres de réparations et travaux 56
Article 19.- Réparations urgentes 56
Article 20.- Réparations ou travaux non urgents 57
Article 21.- Servitudes relatives aux travaux 57

DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL - ASSURANCES - RECONSTRUCTION 58

Article 22.- De la responsabilité en général 58
Article 23.- De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie 58
Article 24.- Assurance proprement dite 59
Article 25.- A. De la responsabilité civile tiers (Immeuble-Jardin-Ascenseurs) - B. Bris de glace et dégâts des eaux - C. Personnel 59
Article 26.- Obligations des copropriétaires en matière d'assurances 60
Article 27.- Sinistres 60
Article 28.- De l'utilisation des indemnités 60
Article 29.- Des assurances particulières 61
Article 30.- Destruction de l'immeuble en raison de sa vétusté
Fin de l'indivision 61

CHAPITRE III - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR 62

Article 31.- Portée - Modifications 62

SECTION I. - CONSEIL DE GERANCE - SYNDIC 62

Article 32.- Conseil de gérance 62
Article 33.- Nomination du syndic 63
Article 34.- Attributions du syndic 63
Article 35.- Mandat du syndic 63
Article 36.- Comptabilité 64

A. Provision pour charges communes 64
B. Paiement des charges communes 64
C. Recouvrement des charges communes 64
D. Comptes annuels du syndic 65

SECTION II. - ASPECTS EXTERIEURS 65

Article 37.- Nettoyage 65
Article 38.- Jardin 65
Article 39.- Entretien et aspect des façades 66

SECTION III. - ORDRE INTERIEUR 66

Article 40.- Service des eaux 66
Article 41.- Aspect - Tranquillité 66

SECTION IV. - MORALITE - TRANQUILLITE - DESTINATION DES LOCAUX 67

Article 42.- Mode d'occupation 67

a) Généralités 67
b) Transmission des obligations 68
c) Location 68

Article 43.- Publicité 69
Article 44.- Emménagements et déménagements 69
Article 45.- Caves et emplacements de parking 69
Article 46.- Divers 69

SECTION V. - REPARTITION DES FRAIS D'EAU ET D'ELECTRICITE 69

Article 47.- Chauffage 70
Article 48.- Eau 70
Article 49.- Electricité 70

SECTION VI. - ASCENSEURS 70

Article 50.- Répartition des frais d'ascenseur 70

SECTION VII. - DIFFERENDS 70

Article 51.- Règlement des différends 70
Article 52.- Conservation et diffusion des documents 71
Article 53.- Renvoi au Code civil 71

CHAPITRE IV - DIVERS - DISPOSITIONS FINALES 71

Election de domicile 71
Arbitrage 71
Destination des lieux 72

TABLE DES MATIERES 73

ANNEXES

FORMULAIRE 001

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE D'ETTERBEEK

Annexe 1 au repertoire n° 16.160

Réf. A.U.A.T. : 05/AFD/92.576
Nos références : U95/MH DOSSIER n° 5107
Annexe(s) : 15 plan(s).

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite par **S.A. IMMOBILIERE DES ACACIAS,** boulevard Belgica, 37 à 1210 Bruxelles , relative à un bien sis **angle place des Acacias, avenue de la Chasse et rue Antoine Gautier** , tendant à construire un immeuble de 97 logements avec commerces et bureaux sur une partie du rez-de-chaussée et 88 emplacements pour voiture en sous-sol;

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 22 avril 1994;

Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 juillet 1992 relatif à l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de certificat d'urbanisme;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15 juin 1994 au 15 juillet 1994 *et que des réclamations ont été introduites; que le Collège en a délibéré;*

Vu l'avis de la Commission de concertation du 9 août 1994;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Vu les règlements communaux d'urbanisme;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit :
Vu le permis d'urbanisme (nos références 76/AB/78.377) délivré le 29/11/1990 autorisant plus ou moins 8.200 m2 construits hors sol;
Vu les plans modifiés suite à l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 8/9/1994;
Vu les plans modifiés réduisant les gabarits rue Antoine Gautier, plans datés du 15/12/1994 et 5/3/1995;
Considérant que le projet respecte la typologie du quartier;
Considérant que les différentes modifications tendent à insérer le projet dans son environnement bâti;
AVIS FAVORABLE sur les plans modifiés du 15/12/1994 et 5/3/1995 sous réserve
- de prévoir des commerces au rez, et que les bureaux soient l'accessoire de ces commerces
- de prévoir les descentes d'eau pluviale aux droits des colonnes.

ARRETE :

Article 1. Le permis est délivré à **S.A. IMMOBILIERE DES ACACIAS,** pour les motifs suivants (1) :
Considérant qu'il s'agit d'un terrain vague;
Considérant que le projet respecte la typologie générale du quartier par un traitement de toitures inclinées;
Considérant que le projet répond à la demande de logements démocratiques existante;
Considérant que la demande tient compte de l'avis émis par la Commission de concertation du 24 septembre 1990, notamment en matière de gabarits, de profondeur de bâtisse, d'entrées de garage;
Vu les plans modifiés datés des 15/12/1994 et 5/3/1995 ayant obtenu l'avis favorable du fonctionnaire délégué

Article 2. Le titulaire du permis devra :
1/ respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué;

2/ respecter les conditions suivantes imposées par le Collège des Bourgmestre et Echevins :
- se conformer aux conditions du Service Incendie de la Région de Bruxelles-Capitale ci-annexées.
  Dès l'achèvement des travaux et avant toute occupation des lieux, le demandeur sera tenu de solliciter une visite de contrôle du Service Incendie afin d'obtenir la délivrance d'une attestation de conformité sous la signature de l'officier-chef de service ou de son délégué (Titre XIII-art.55 du Règlement général de la bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles).

3/ respecter les prescriptions imposées par les règlements régionaux et communaux notamment :
- en matière de trottoirs, se conformer aux prescriptions du service des Travaux Publics ci-annexées;
- consigner et payer au Receveur communal, dans les délais fixés, les sommes et taxes dues en application des règlements en vigueur;
- demander, le cas échéant, l'autorisation d'occuper la voie publique;
- introduire, le cas échéant, une demande séparée pour les enseignes;
- égouts : placer obligatoirement à l'entrée de la propriété, un siphon disconnecteur de la canalisation;

4/ respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté;

5/ prescriptions relatives au raccordement des immeubles au réseau BELGACOM :
concernant le raccordement d'un immeuble à appartements, bureaux et/ou commerces ou l'aménagement d'une zone industrielle et/ou commerciale :
- prévoir de commun accord avec BELGACOM, le raccordement de l'immeuble au réseau téléphonique ou l'équipe du lotissement ou du zoning en câbles de télécommunication;
- se conformer aux prescriptions RN 135-A de BELGACOM en matière de raccordement des immeubles;

concernant le raccordement des maisons unifamiliales et les immeubles de dix logements maximum :
- mettre à la disposition de BELGACOM soit une tranchée ouverte (pour permettre la pose d'un câble d'introduction "pour raccordement futur"), soit un tuyau d'introduction (avec fil de tirage) à poser depuis l'immeuble jusqu'à la voie publique;
- se conformer aux spécifications RN 135-H.

Article 3.(A n'utiliser que dans les cas définis à l'article 88 de l'ordonnance du 29 août 1991)

Article 4. Notification du présent arrêté est faite le même jour au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

Article 5. Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Echevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes du permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

Article 6. Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires.

Le 16 mars 1995

Par le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire communal ff,

A.-M. VANDENBRUL.

Le Bourgmestre;

Vincent DE WOLF.

Notification au fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le 5 avril 1995

Par le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire communal,

Christian DEBATY.

Le Bourgmestre;

Vincent DE WOLF.

(1) Outre les motifs en relation avec le bon aménagement, le Collège des Bourgmestre et Echevins vise, le cas échéant, la conformité du projet avec les plans ou les projets de plan en vigueur et explicite sa décision au regard des observations et réclamations éventuelles.

ANNEXE 1 AU PERMIS D'URBANISME

Indications particulières à respecter pour la mise en oeuvre du permis

Conformément aux dispositions de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale, pris en exécution de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification de l'urbanisme, le détenteur d'un permis d'urbanisme est tenu :

de compléter et d'afficher sur le bien faisant l'objet du permis, l'avis ci-joint, huit jours au moins avant l'ouverture du chantier ou avant de poser les actes pour lesquels le permis a été obtenu et ce pendant toute la durée de ce chantier ou tout au long de l'accomplissement de ces actes.

L'affiche est disposée de façon à pouvoir être lue aisément, à la limite du bien et de la voie publique contiguë, parallèlement à celle-ci et à une hauteur de 1,50 mètre, au besoin sur une palissade ou sur un panneau sur piquet.
Elle est maintenue en parfait état de visibilité et de lisibilité durant toute la durée de l'affichage.

Lorsqu'il s'agit d'actes ou de travaux portant sur une superficie de planchers de plus de 1000 m2, les mentions reprises sur l'affiche doivent, en outre, être reproduites en grands caractères sur un panneau d'au moins 4 m2.

ENREGISTRE 3 ROLE 0 RENVOI
A SCHAERBEEK 2LE 30 09 98
VOL. 7 FOL. 87 CASE 20
REÇU TRENTE FRANCS (1000)

L'INSPECTEUR P.PAL A.I.
PAQUAY

FORMULAIRE 001

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE D'ETTERBEEK

Annexé à au répertoire n° 16.160

Réf. A.A.T.L. : 05/AFD/92.576
Nos références : U97/MS DOSSIER n° 5107
Annexe(s) : / plan(s).

PERMIS D'URBANISME

Prorogation jusqu'au 16 mars 1998

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite par **la S.A. IMMOBILIERE DES ACACIAS,** boulevard Belgica, 37 à 1210 BRUXELLES relative à un bien sis **angle place des Acacias, avenue de la Chasse et rue Antoine Gautier** , tendant à construire un immeuble de 97 logements avec commerces et bureaux sur une partie du rez-de-chaussée et 88 emplacements pour voiture en sous-sol.

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 22 avril 1994;

Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 juillet 1992 relatif à l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de certificat d'urbanisme;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15 juin 1994 au 15 juillet 1994 et que des réclamations ont été introduites; que le Collège en a délibéré;

Vu l'avis de la Commission de concertation du 9 août 1994;

Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

Vu les règlements communaux d'urbanisme;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit :
Vu le permis d'urbanisme délivré le 29/11/1990 portant les références 76/AB/78.377 autorisant plus ou moins 8.200 m² construits hors sol;
Vu les plans modifiés suite à l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 8/9/1994;
Vu les plans modifiés réduisant les gabarits rue Antoine Gautier, plans datés du 15/12/1994 et 5/3/1995;
Considérant que le projet respecte la typologie du quartier;
Considérant que les différentes modifications tendent à insérer le projet dans son environnement bâti;
AVIS FAVORABLE sur les plans modifiés du 15/12/1994 et 5/3/1995 sous réserve :

- de prévoir des commerces au rez-de-chaussée, et que les bureaux soient l'accessoire de ces commerces;
- de prévoir les descentes d'eau pluviale aux endroit des colonnes.

A R R E T E :

Article 1. Le permis est délivré à la S.A. IMMOBILIERE DES ACACIAS, pour les motifs suivants (1) :
Considérant qu'il s'agit d'un terrain vague;
Considérant que le projet respecte la typologie du quartier par un traitement de toitures inclinées;
Considérant que le projet répond à la demande de logements démocratiques existante;
Considérant que la demande tient compte de l'avis émis par la Commission de concertation du 24 septembre 1990, notamment en matière de gabarits, de profondeur de bâtisse, d'entrées de garage;
Vu les plans modifiés datés des 15/12/1994 et 5/3/1995 ayant obtenu l'avis favorable du fonctionnaire délégué.

Article 2. Le titulaire du permis devra :

1/ respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué;

2/ respecter les conditions suivantes imposées par le Collège des Bourgmestre et Echevins :

- se conformer aux conditions du Service Incendie de la Région de Bruxelles-Capitale ci-annexées.
  Dès l'achèvement des travaux et avant toute occupation des lieux, le demandeur sera tenu de solliciter une visite de contrôle du Service Incendie afin d'obtenir la délivrance d'une attestation de conformité sous la signature de l'officier-chef de service ou de son délégué (Titre XIII-art.55 du Règlement général de la bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles).

3/ respecter les prescriptions imposées par les règlements régionaux et communaux notamment :

- en matière de trottoirs, se conformer aux prescriptions du service des Travaux Publics ci-annexées;
- consigner et payer au Receveur communal, dans les délais fixés, les sommes et taxes dues en application des règlements en vigueur;
- demander, le cas échéant, l'autorisation d'occuper la voie publique;
- introduire, le cas échéant, une demande séparée pour les enseignes;
- égouts : placer obligatoirement à l'entrée de la propriété, un siphon disconnecteur de la canalisation;

4/ respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté;

5/ prescriptions relatives au raccordement des immeubles au réseau BELGACOM :

a) concernant le raccordement d'un immeuble à appartements : se conformer aux spécifications RN 135-A,

b) concernant le raccordement des maisons unifamiliales et immeubles de dix logements maximum : se conformer aux spécifications RN 135-H,

c) concernant le raccordement d'immeuble à bureaux : se conformer aux spécifications RN 135-B.

Article 3.(A n'utiliser que dans les cas définis à l'article 88 de l'ordonnance du 29 août 1991)

Article 4. Notification du présent arrêté est faite le même jour au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

Article 5. Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Echevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes du permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

Article 6. Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires.

Le 6 mars 1997

Par le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire communal,

Le Bourgmestre;

Christian DEBATY.

Vincent DE WOLF.

Notification au fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le 26 -03- 1997

Par le Collège :

Par ordonnance :
Le Secrétaire communal,

Le Bourgmestre;

Christian DEBATY.

Vincent DE WOLF.

(1) Outre les motifs en relation avec le bon aménagement, le Collège des Bourgmestre et Echevins vise, le cas échéant, la conformité du projet avec les plans ou les projets de plan en vigueur et explicite sa décision au regard des observations et réclamations éventuelles.

ANNEXE 1 AU PERMIS D'URBANISME

Indications particulières à respecter pour la mise en oeuvre du permis

Conformément aux dispositions de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale, pris en exécution de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification de l'urbanisme, le détenteur d'un permis d'urbanisme est tenu :

de compléter et d'afficher sur le bien faisant l'objet du permis, l'avis ci-joint, huit jours au moins avant l'ouverture du chantier ou avant de poser les actes pour lesquels le permis a été obtenu et ce pendant toute la durée de ce chantier ou tout au long de l'accomplissement de ces actes.

L'affiche est disposée de façon à pouvoir être lue aisément, à la limite du bien et de la voie publique contiguë, parallèlement à celle-ci et à une hauteur de 1,50 mètre, au besoin sur une palissade ou sur un panneau sur piquet. Elle est maintenue en parfait état de visibilité et de lisibilité durant toute la durée de l'affichage.

Lorsqu'il s'agit d'actes ou de travaux portant sur une superficie de planchers de plus de 1000 m2, les mentions reprises sur l'affiche doivent, en outre, être reproduites en grands caractères sur un panneau d'au moins 4 m2.

ENREGISTRE 3 ROLE 0 RENVOI
A SCHAERBEEK 2LE 130198
VOL. 1 FOL. 47 CASE 20
REÇU MILLE FRANCS (1000)

L INSPECTEUR P.PAL A.I.
~~VAN DE VELDE FR~~
PAQUAY

RESIDENCE **LES ACACIAS**

PHASE 1

IMMEUBLE A APPARTEMENTS

PLACE DES ACACIAS/ AVENUE DE LA CHASSE/ RUE A. GAUTIER
1040 BRUXELLES

MAITRE DE L'OUVRAGE

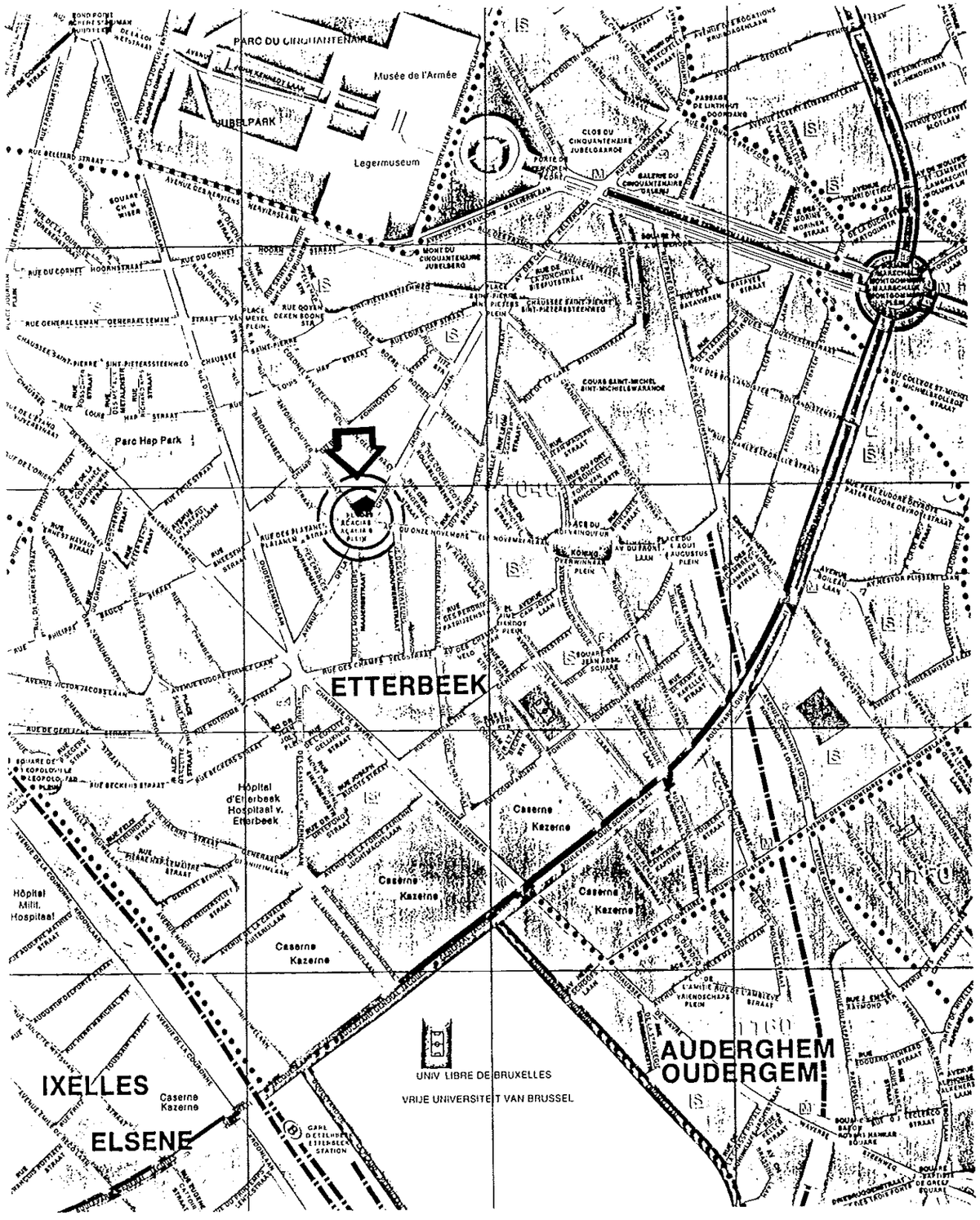
IMMOBILIERE DES ACACIAS s.a.

BOULEVARD BELGICA, 37
1210 BRUXELLES
TEL: 02/426 49 71 - FAX: 02/428 21 71

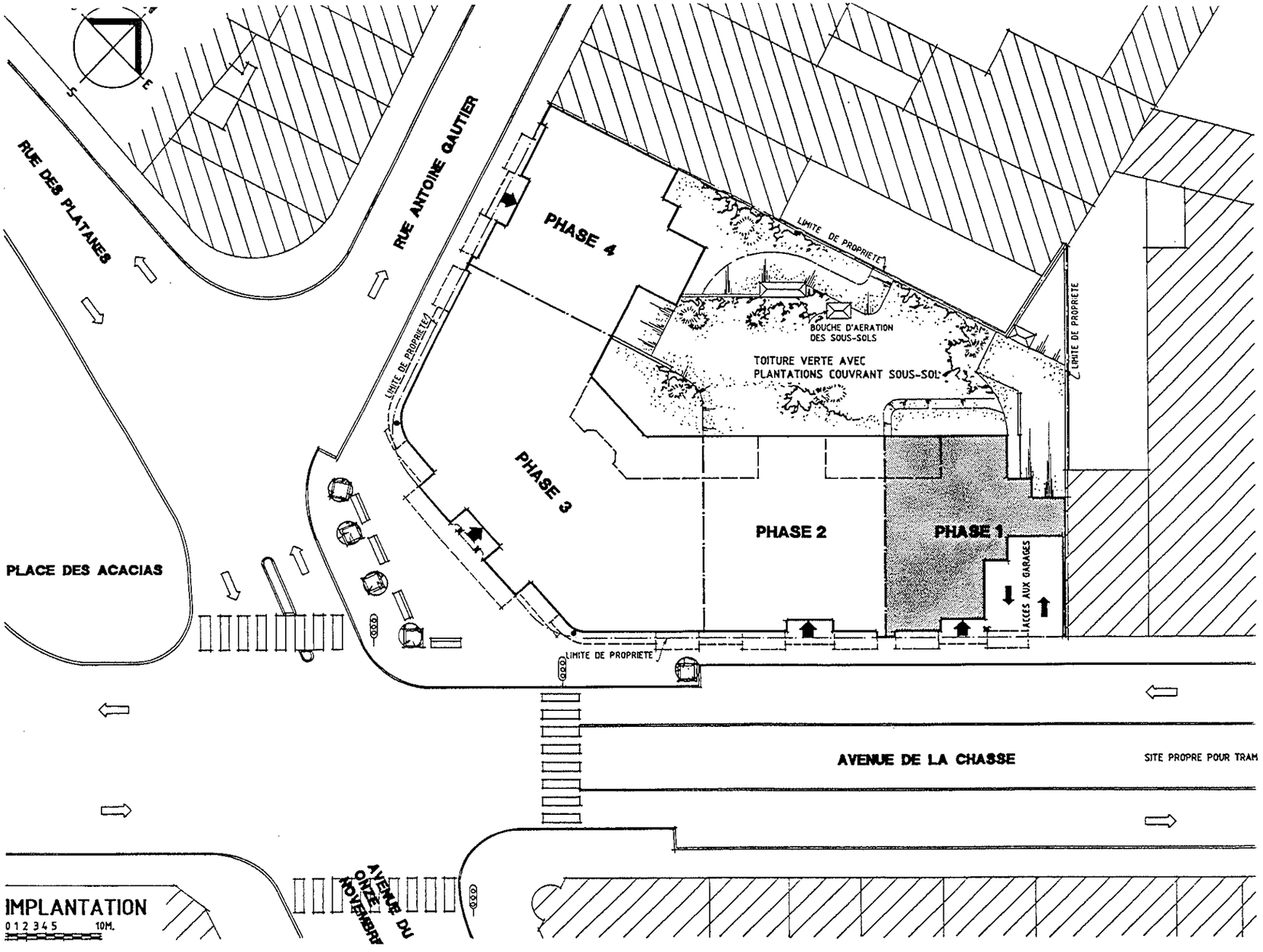
ARCHITECTE

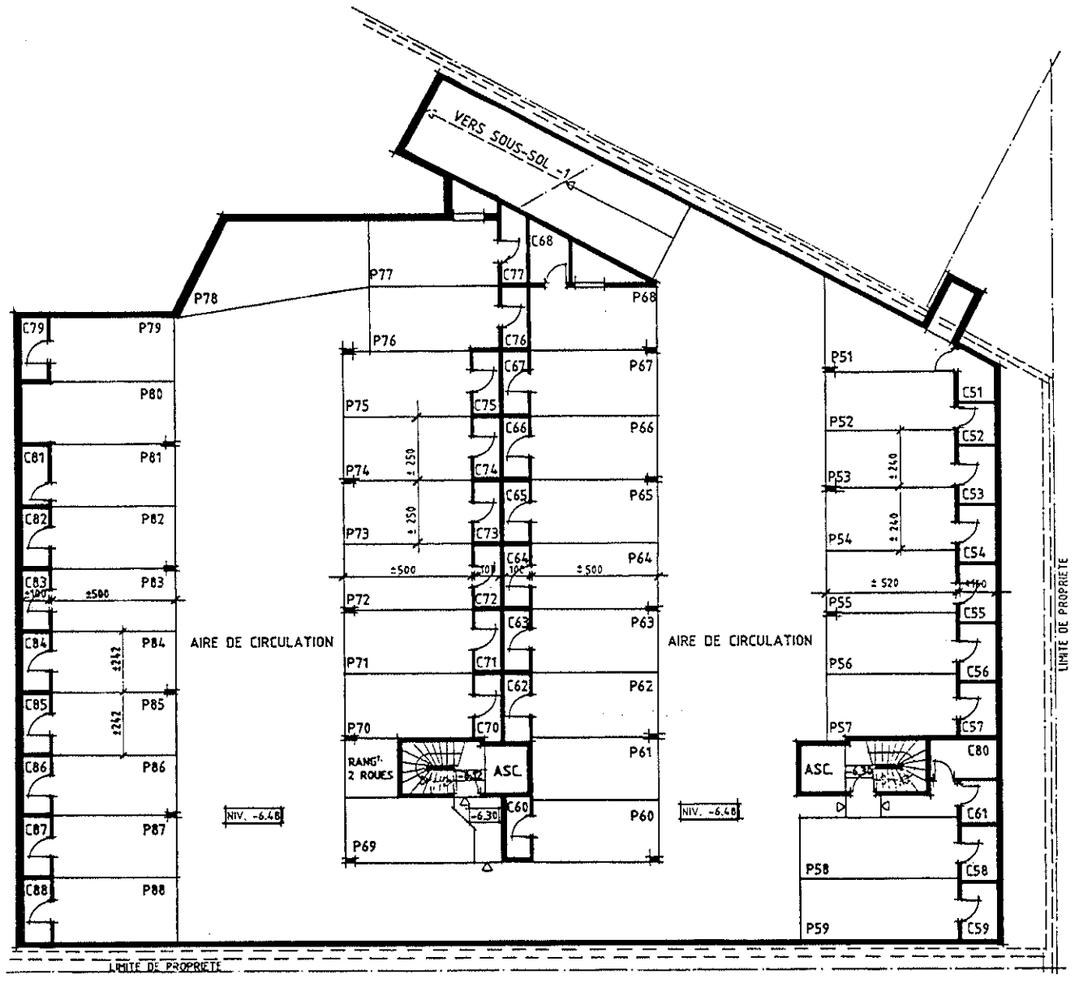
J.H. PIGEOLET BUREAU D'ARCHITECTURE SCPRL.
RUE VAL D'ALVAUX, 2
1457 NIL-SAINT-VINCENT
TEL: 010/65 51 67 - FAX: 010/65 90 45

DATE : 19 JUIN 1997


PARC DU CINQUANTENAIRE
Musée de l'Armée
JUBELPARK
Legermuseum
Parc Hap Park
ETTERBEEK
Hôpital d'Etterbeek Hospitaal v. Etterbeek
Caserne Kazerne
Hôpital Milit. Hospitaal
IXELLES
ELSENE
UNIV. LIBRE DE BRUXELLES
VRIJE UNIVERSITEIT VAN BRUSSEL
AUDERGHEM OUDERGEM

SITUATION


RUE DES PLATANES
RUE ANTOINE GAUTIER
PHASE 4
PHASE 3
PHASE 2
PHASE 1
LIMITE DE PROPRIETE
BOUCHE D'AERATION DES SOUS-SOLS
TOITURE VERTE AVEC PLANTATIONS COUVRANT SOUS-SOL
ACCES AUX GARAGES
PLACE DES ACACIAS
AVENUE DE LA CHASSE
SITE PROPRE POUR TRAM
AVENUE DU ONZE NOVEMBRE
IMPLANTATION
0 1 2 3 4 5 10M.



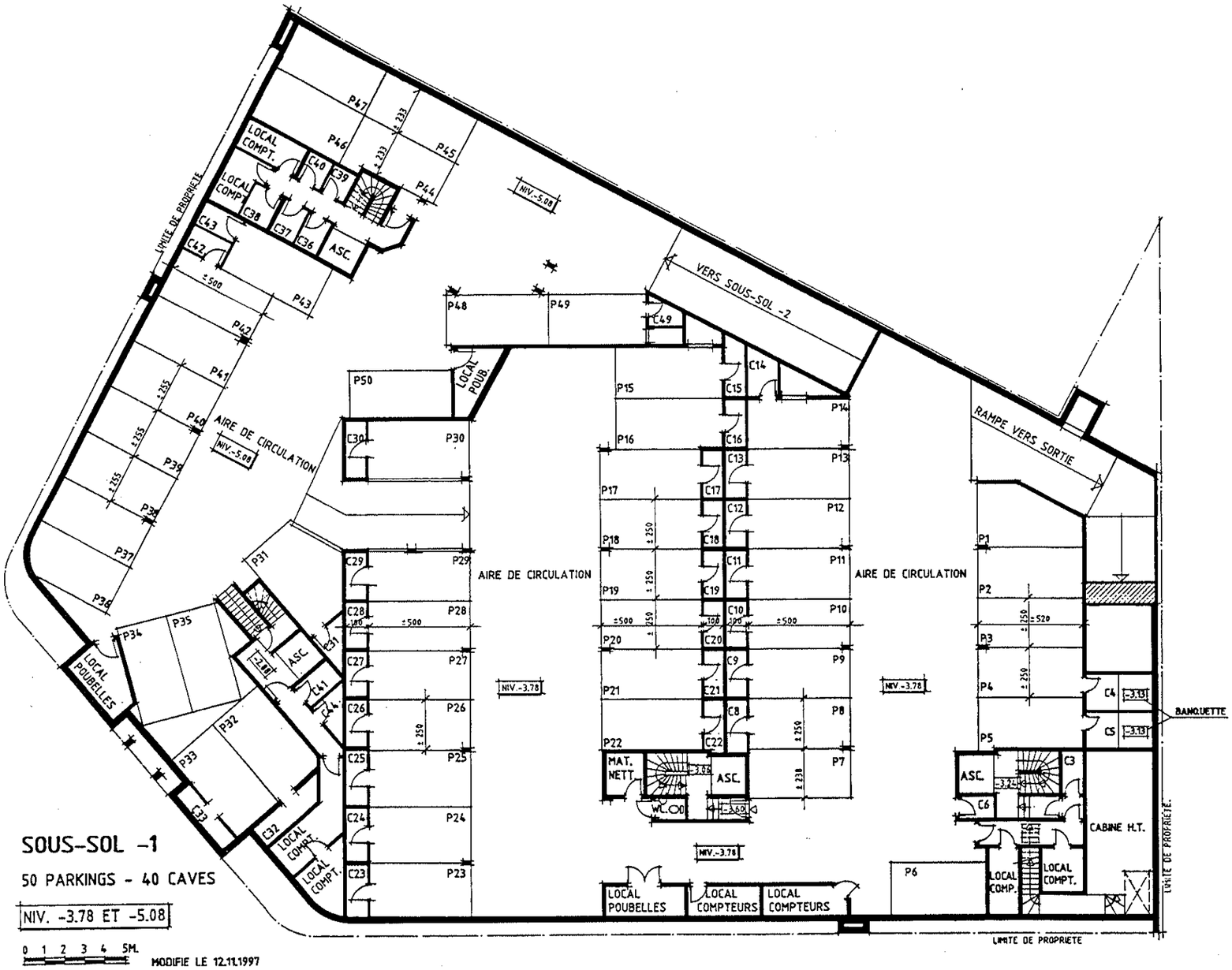
SOUS-SOL -2

38 PARKINGS - 36 CAVES

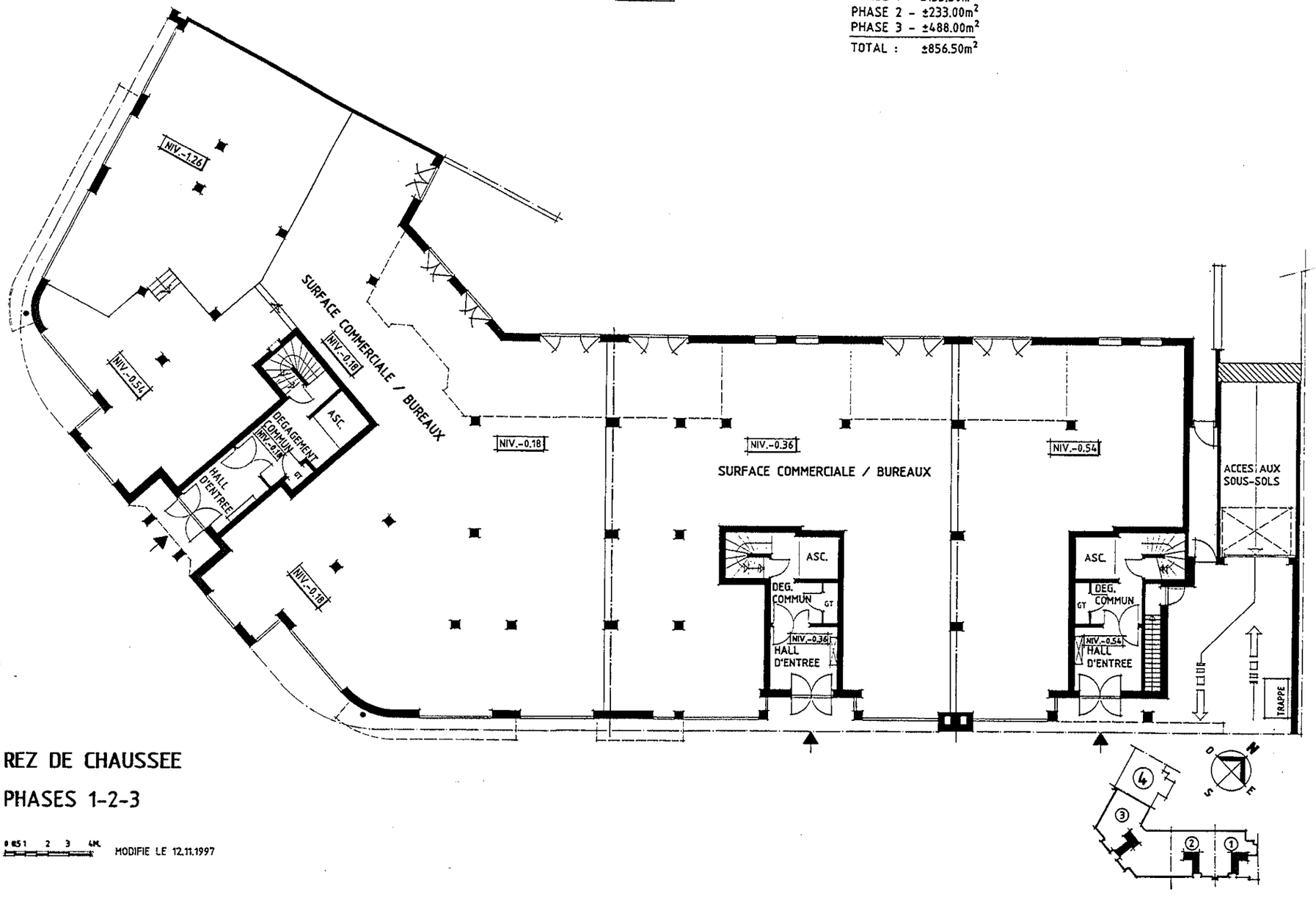
NIV. -6.48

MODIFIE LE 12.11.1997

0 1 2 3 4 5M.


SOUS-SOL -1
50 PARKINGS - 40 CAVES
NIV. -3.78 ET -5.08
0 1 2 3 4 5M.
MODIFIE LE 12.11.1997
LIMITE DE PROPRIETE
AIRE DE CIRCULATION
VERS SOUS-SOL -2
RAMPE VERS SORTIE
LOCAL POUB.
LOCAL POUBELLES
LOCAL COMPTEURS
LOCAL COMPT.
LOCAL COMP.
MAT. NETT.
ASC.
WC
CABINE H.T.
BANQUETTE
NIV.-5.08
NIV.-3.78

SURFACES : COMMERCES / BUREAUX : PHASE 1 - ±135.50m²
PHASE 2 - ±233.00m²
PHASE 3 - ±488.00m²
TOTAL : ±856.50m²



REZ DE CHAUSSEE

PHASES 1-2-3

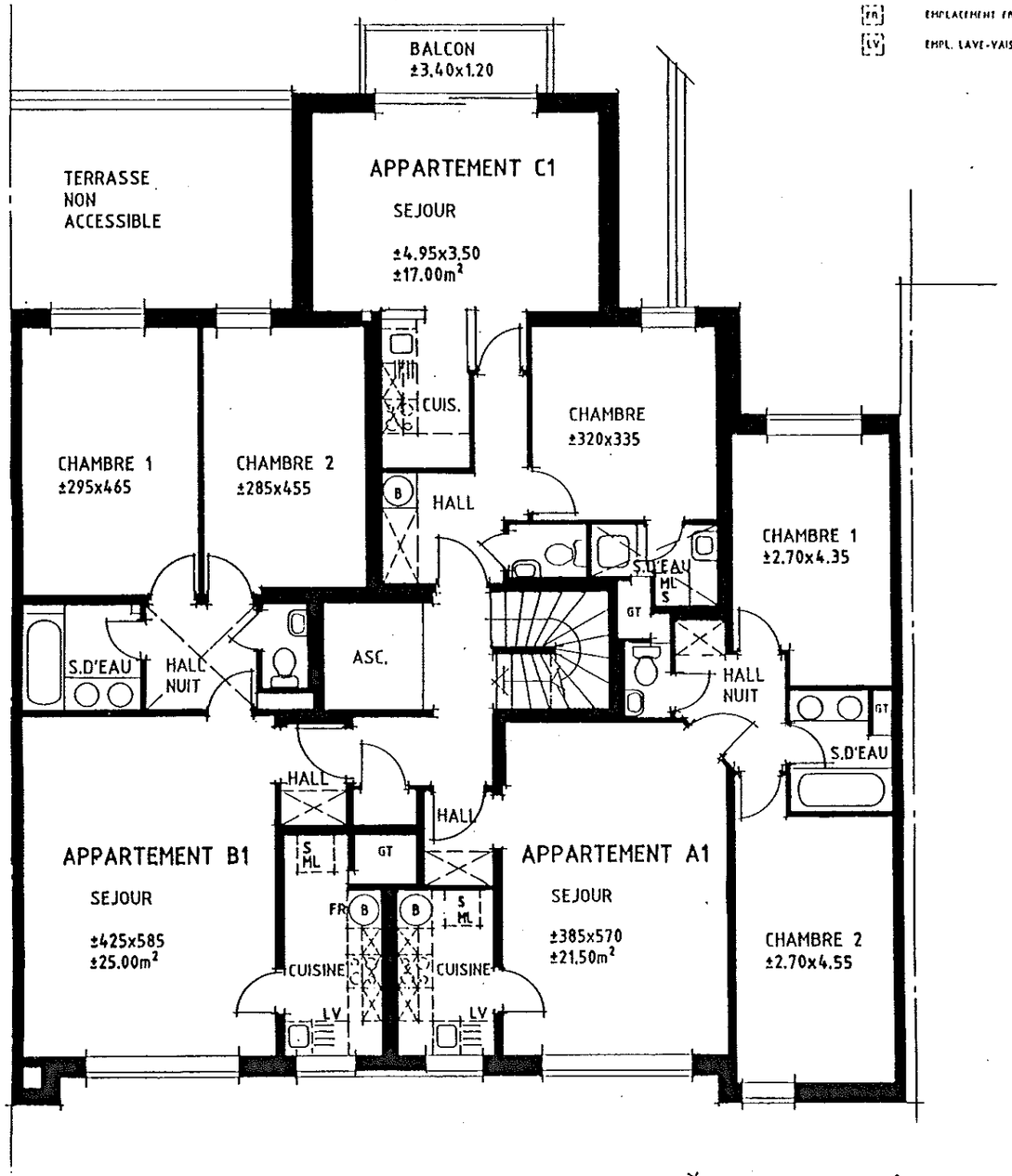
0 0.5 1 2 3 4M.

MODIFIE LE 12.11.1997

SURFACES : APPARTEMENT A1 - 73.70m²
APPARTEMENT B1 - 80.70m²
APPARTEMENT C1 - 52.80m²

LEGENDE

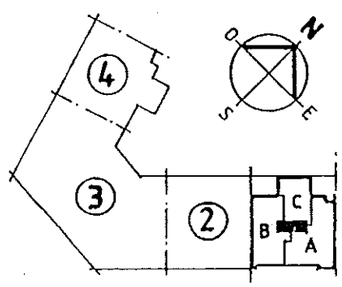
- (B) BOILER ELECTRIQUE
- RADIATEUR ELECTRIQUE
- GT GAINE TECHNIQUE
- PLACARD EN OPTION
- [M] EMPL. MACHINE A LAVER
- [S] EMPLACEMENT SECHOIR
- [FR] EMPLACEMENT FRIGO
- [LV] EMPL. LAVE-VAISSELLE



ETAGE 1 - PHASE 1

NIV. +2.52

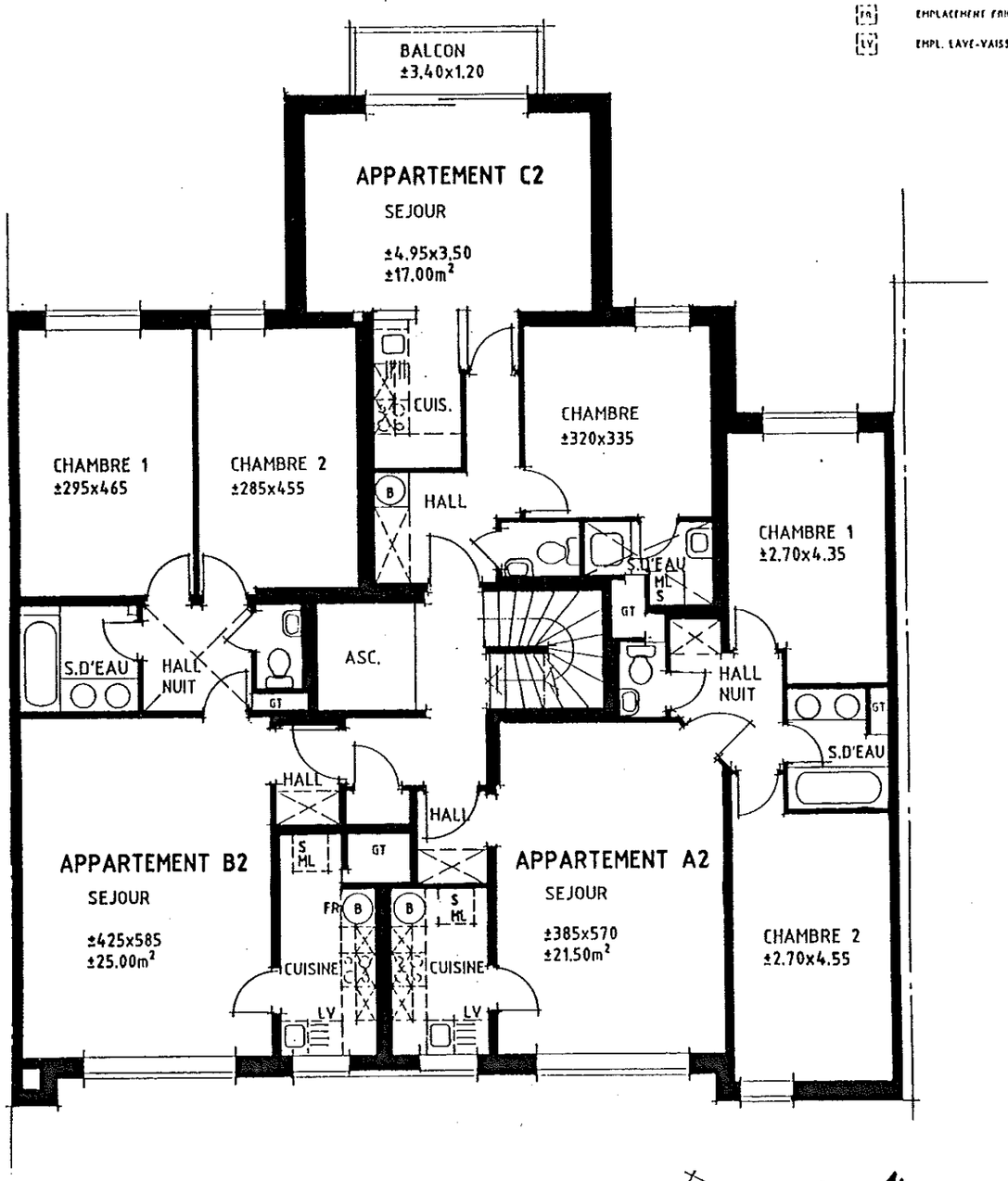
0 0.5 1 2 3 4M



SURFACES : APPARTEMENT A2 - 73.70m²
APPARTEMENT B2 - 80.70m²
APPARTEMENT C2 - 52.80m²

LEGENDE

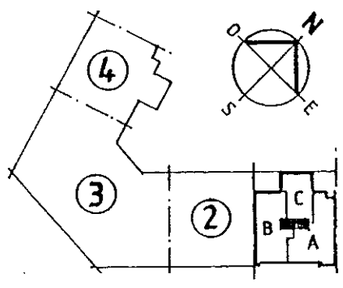
- (B) BOILER ELECTRIQUE
- RADIATEUR ELECTRIQUE
- GT GAINE TECHNIQUE
- PLACARD EN OPTION
- EMPL. MACHINE A LAVER
- EMPLACEMENT SECHOIR
- EMPLACEMENT FRIGO
- EMPL. LAVE-VAISSELLE



ETAGE 2 - PHASE 1

NIV. +5.40

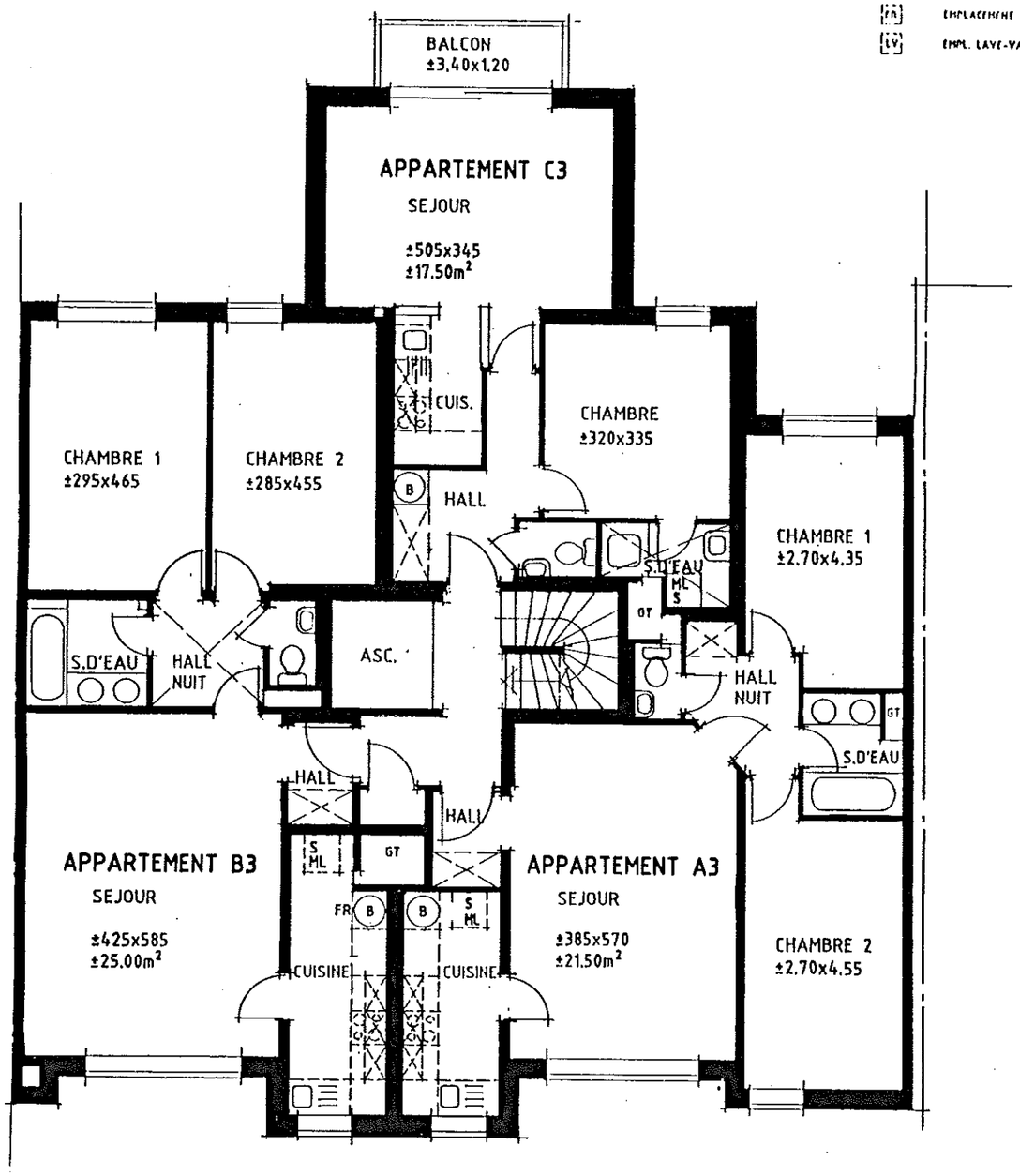
0 0.5 1 2 3 4M



SURFACES : APPARTEMENT A3 - 75.90m²
APPARTEMENT B3 - 82.80m²
APPARTEMENT C3 - 52.80m²

LEGENDE

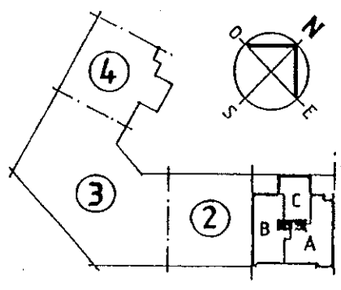
- (B) BOILER ELECTRIQUE
- RADIATEUR ELECTRIQUE
- GT GAINE TECHNIQUE
- PLACARD EN OPTION
- EMPL. MACHINE A LAVER
- EMPLACEMENT SECHOIR
- EMPLACEMENT FRIGO
- EMPL. LAVE-VAISSELLE



ETAGE 3 - PHASE 1

NIV. +8.28

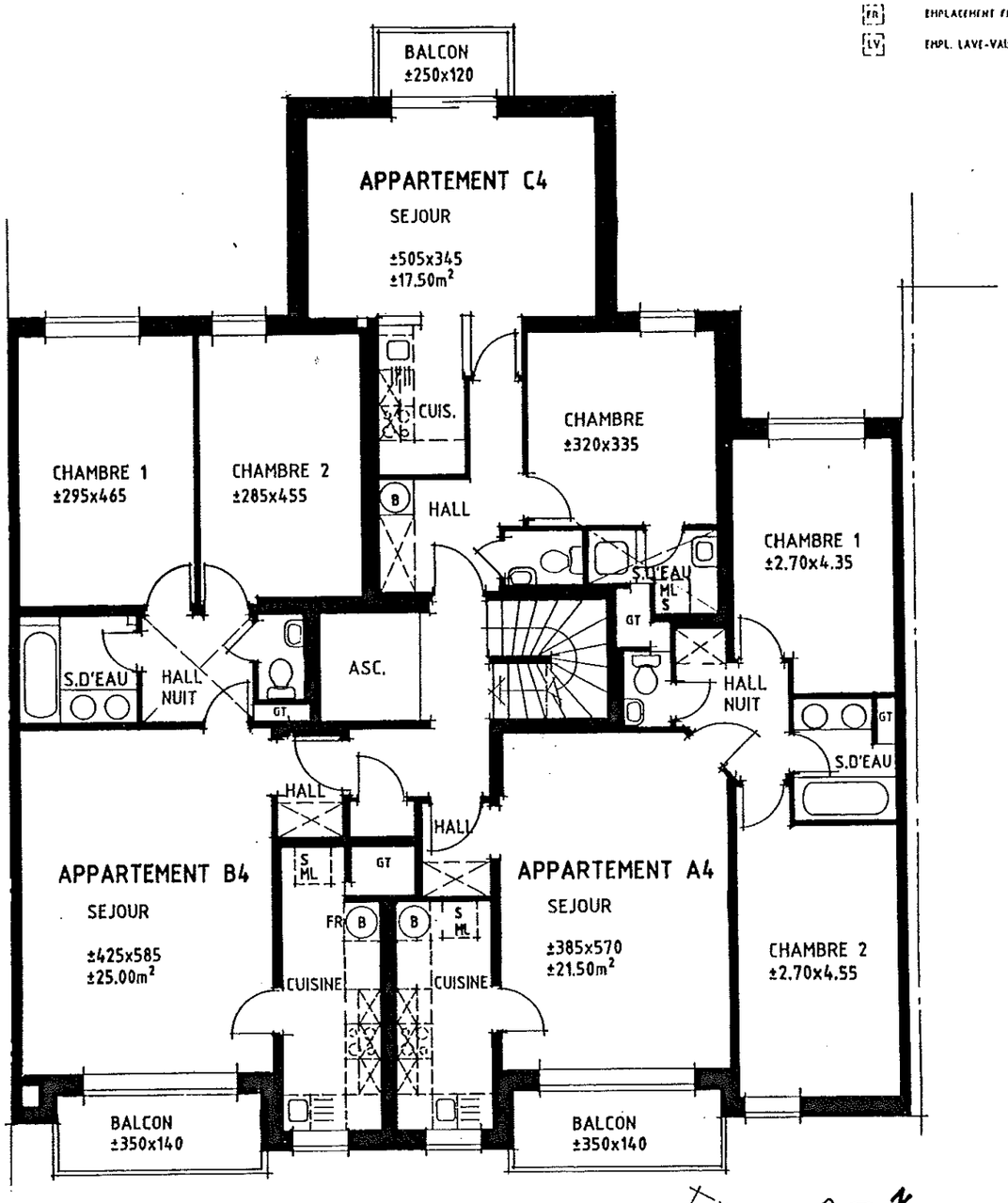
0 0,5 1 2 3 4M



SURFACES : APPARTEMENT A4 - 75.90m²
APPARTEMENT B4 - 82.80m²
APPARTEMENT C4 - 52.80m²

LEGENDE

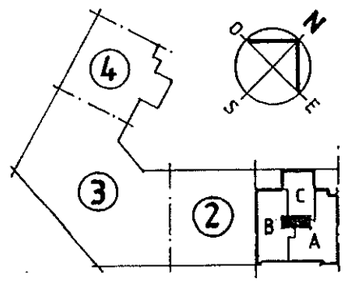
- (B) BOILER ELECTRIQUE
- RADIATEUR ELECTRIQUE
- GT GAINE TECHNIQUE
- PLACARD EN OPTION
- [ML] EMPL. MACHINE A LAVER
- [S] EMPLACEMENT SECHOIR
- [FR] EMPLACEMENT FRIGO
- [LV] EMPL. LAVE-VAISSELLE



ETAGE 4 - PHASE 1

NIV. +11.16

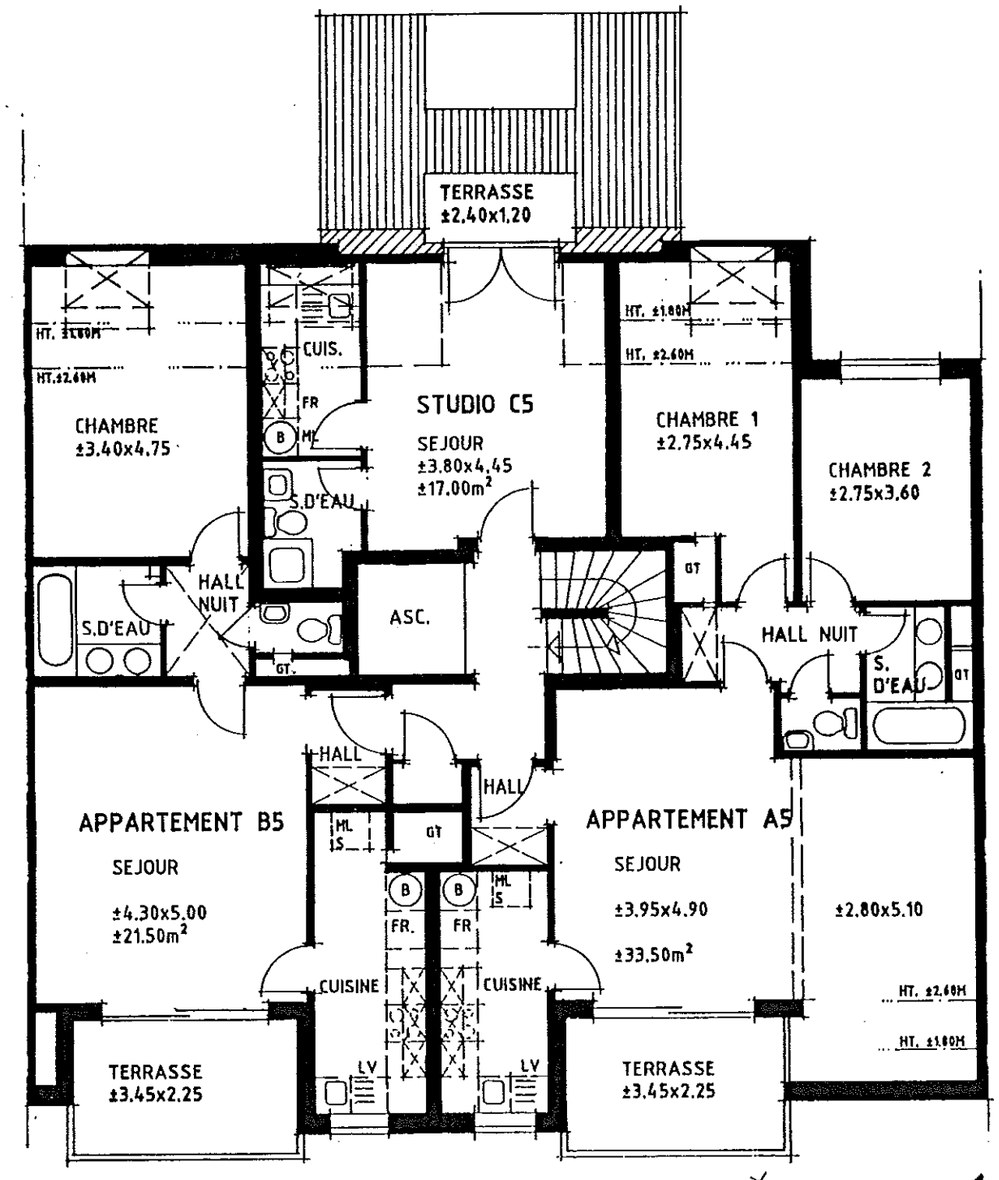
0 0.5 1 2 3 4M



SURFACES : APPARTEMENT A5 - 85.10m²
APPARTEMENT B5 - 61.40m²
STUDIO C5 - 28.40m²

LEGENDE

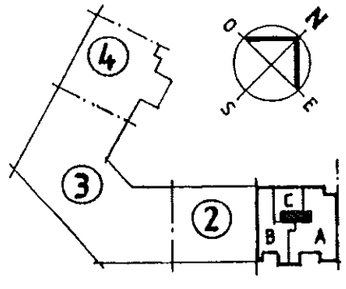
- (B) BOILER ELECTRIQUE
- RADIATEUR ELECTRIQUE
- GT GAINE TECHNIQUE
- PLACARD EN OPTION
- [ML] EMPL. MACHINE A LAVER
- [S] EMPLACEMENT SECHOIR
- [FR] EMPLACEMENT FRIGO
- [LV] EMPL. LAVE-VAISSELLE



ETAGE 5 - PHASE 1

NIV. +14.04

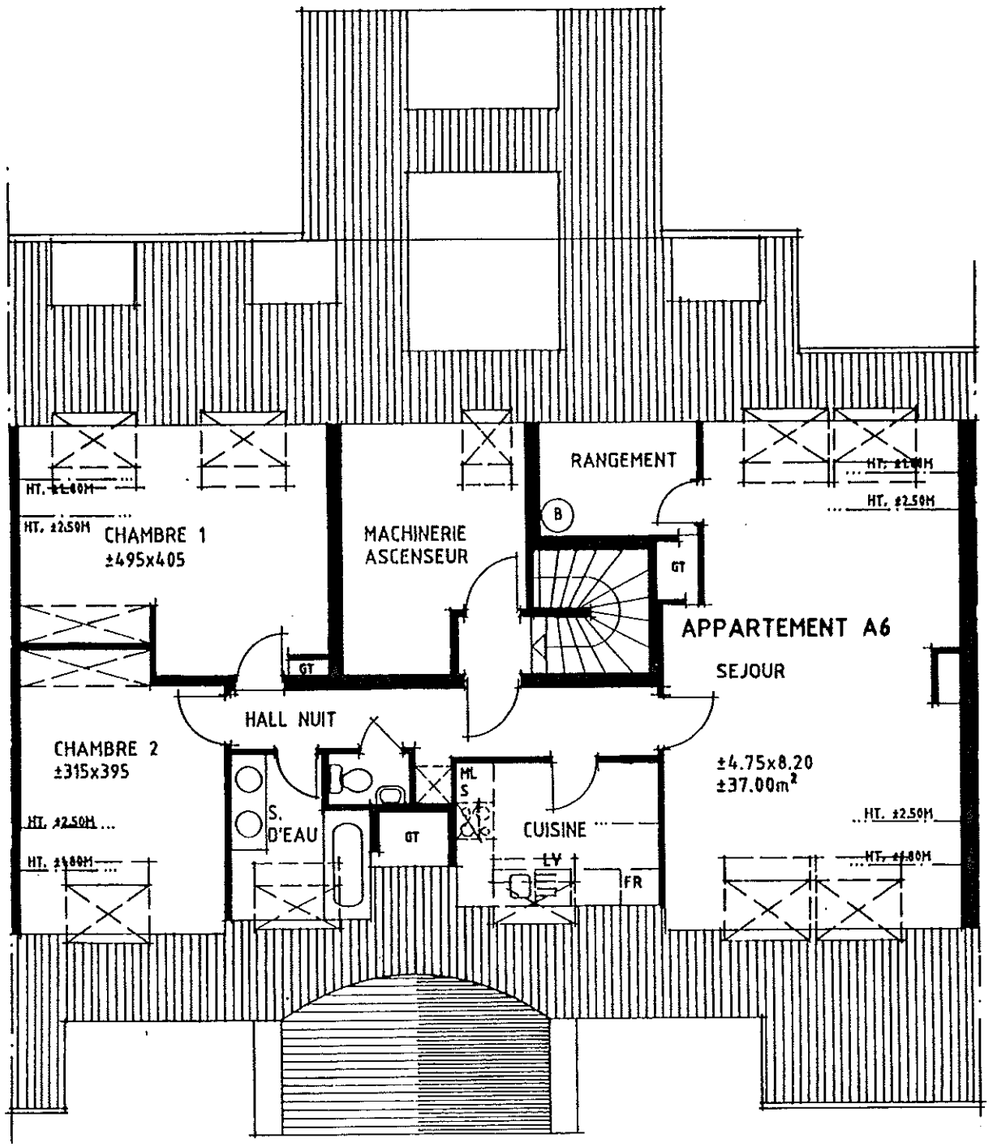
0 0.5 1 2 3 4M



SURFACE : APPARTEMENT A6 - 97.20m²

LEGENDE

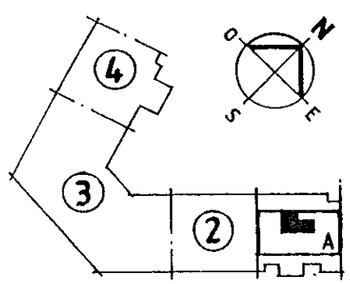
- (B) BOILER ELECTRIQUE
- RADIATEUR ELECTRIQUE
- GT GAINE TECHNIQUE
- PLACARD EN OPTION
- [M] EMPL. MACHINE A LAVER
- [S] EMPLACEMENT SECHOIR
- [FR] EMPLACEMENT FRIGO
- [LV] EMPL. LAVE-VAISSELLE



ETAGE 6 - PHASE 1

NIV.. +16.92

0 0.5 1 2 3 4M



RESIDENCE **LES ACACIAS**

PHASE 2

IMMEUBLE A APPARTEMENTS

PLACE DES ACACIAS/ AVENUE DE LA CHASSE/ RUE A. GAUTIER
1040 BRUXELLES

MAITRE DE L'OUVRAGE

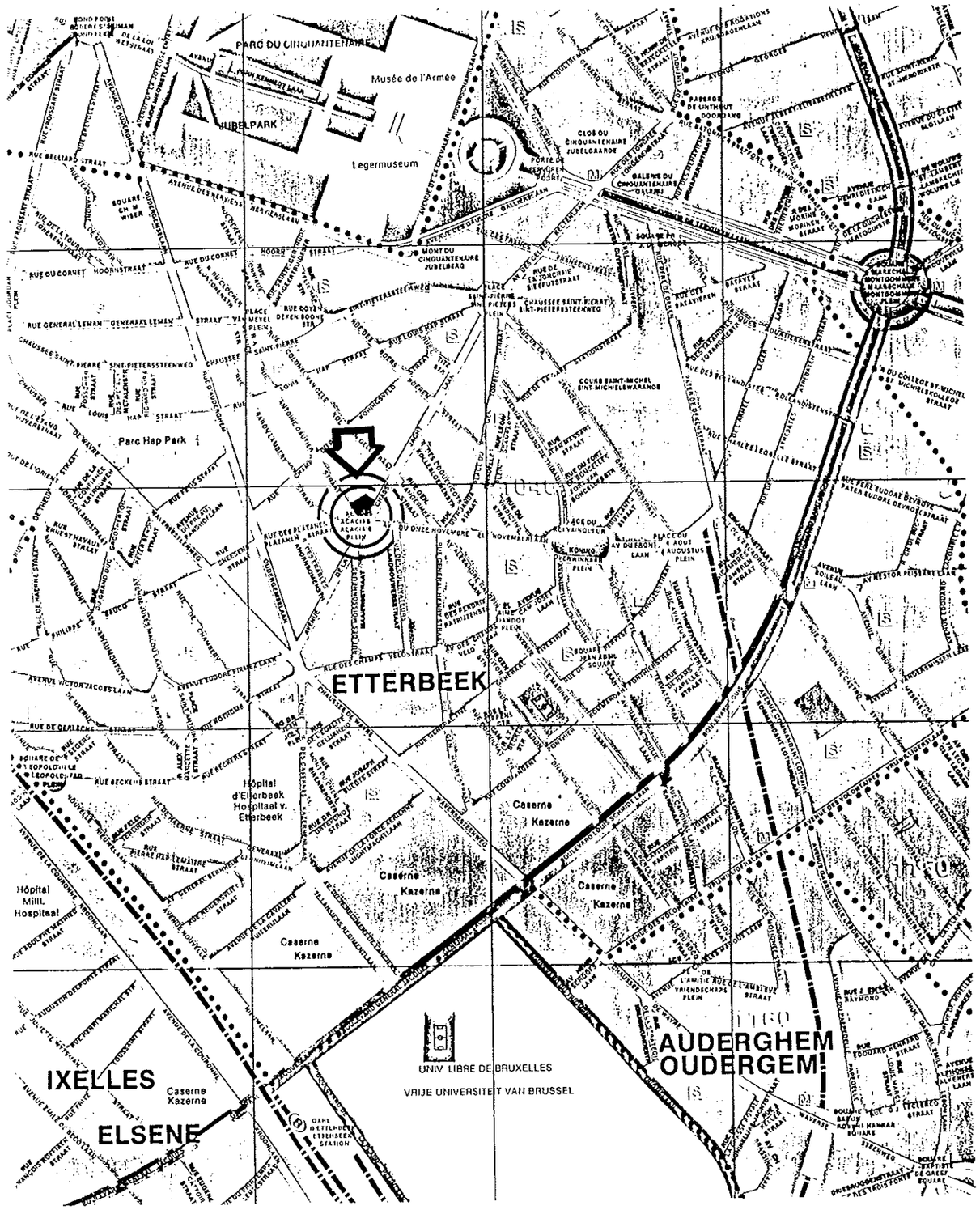
IMMOBILIERE DES ACACIAS s.a.

BOULEVARD BELGICA, 37
1210 BRUXELLES
TEL: 02/426 49 71 - FAX: 02/428 21 71

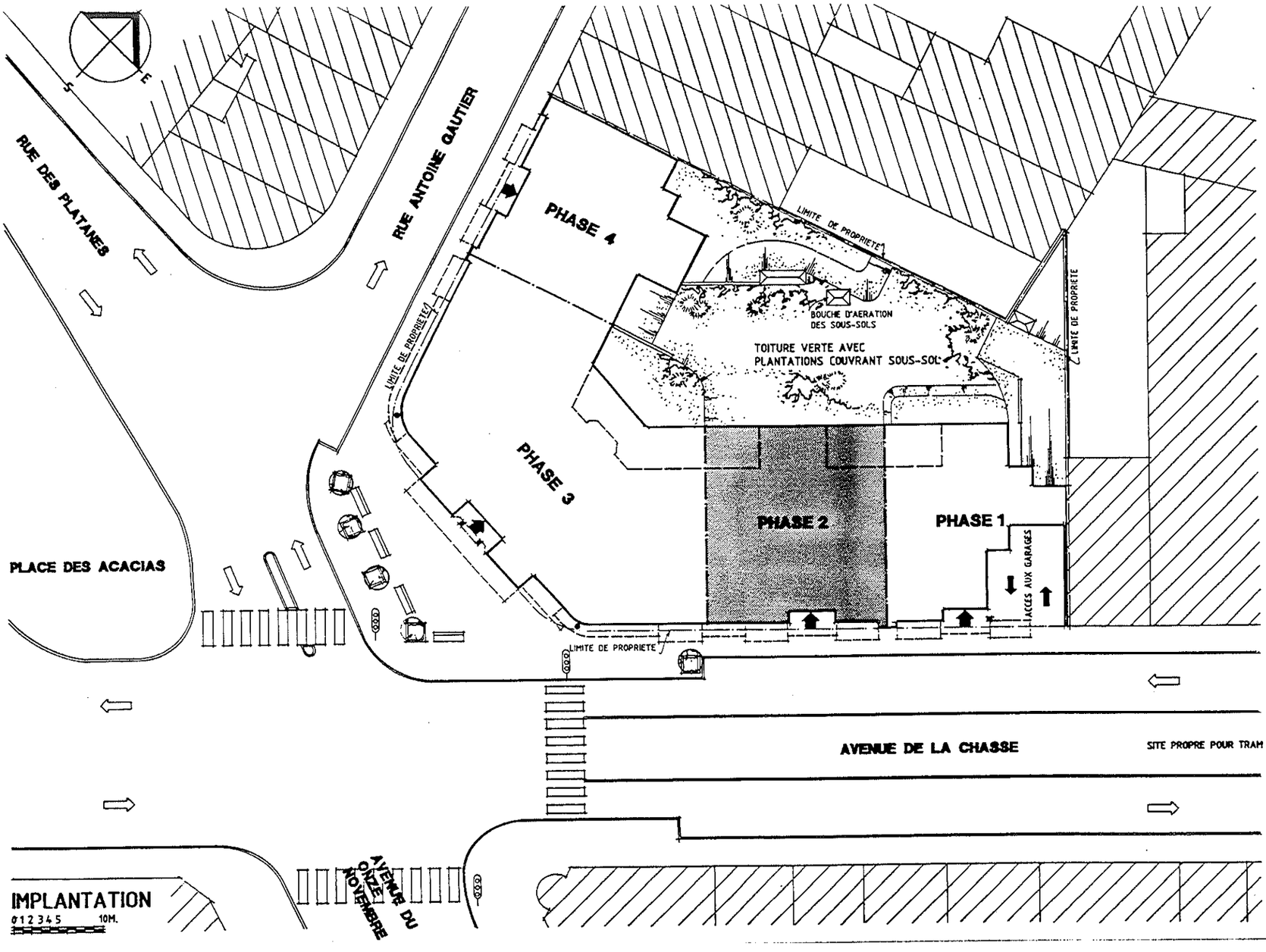
ARCHITECTE

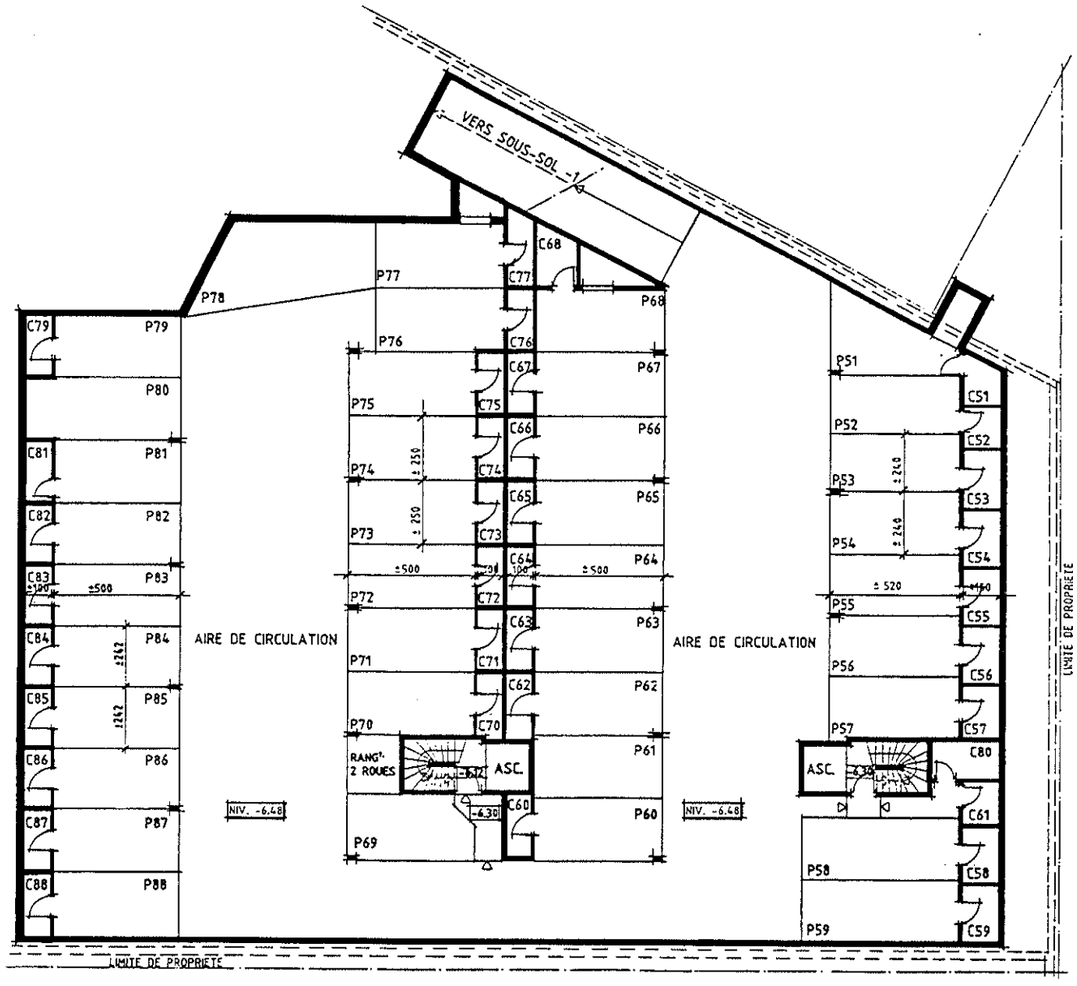
J.H. PIGEOLET BUREAU D'ARCHITECTURE SCPRL.
RUE VAL D'ALVAUX, 2
1457 NIL-SAINT-VINCENT
TEL: 010/65 51 67 - FAX: 010/65 90 45

DATE : 19 JUIN 1997


PARC DU CINQUANTENAIRE
Musée de l'Armée
JUBELPARK
Legermuseum
ETTERBEEK
Parc Hap Park
IXELLES
ELSENE
AUDERGHEM
OUDERGEM
UNIV. LIBRE DE BRUXELLES
VRIJE UNIVERSITEIT VAN BRUSSEL
Caserne
Kazerne
Hôpital
d'Etterbeek
Hospitaal v.
Etterbeek
Hôpital
Milit.
Hospitaal

SITUATION


S
E
RUE DES PLATANES
RUE ANTOINE GAUTIER
PHASE 4
PHASE 3
PHASE 2
PHASE 1
LIMITE DE PROPRIETE
LIMITE DE PROPRIETE
LIMITE DE PROPRIETE
BOUCHE D'AERATION DES SOUS-SOLS
TOITURE VERTE AVEC PLANTATIONS COUVRANT SOUS-SOL
ACCES AUX GARAGES
PLACE DES ACACIAS
AVENUE DE LA CHASSE
SITE PROPRE POUR TRAM
AVENUE DU QUINZE NOVEMBRE
IMPLANTATION
0 1 2 3 4 5 10M.



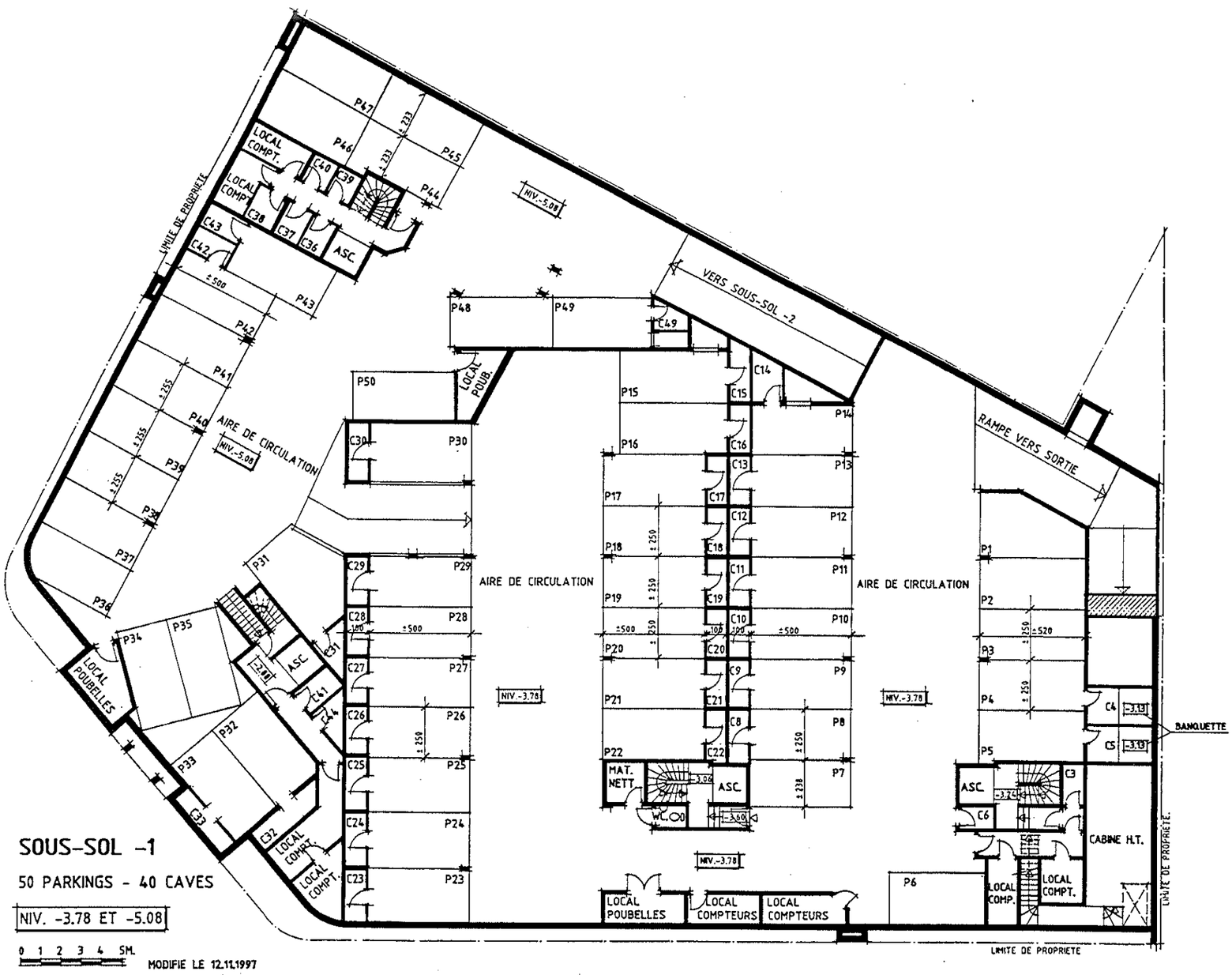
SOUS-SOL -2

38 PARKINGS - 36 CAVES

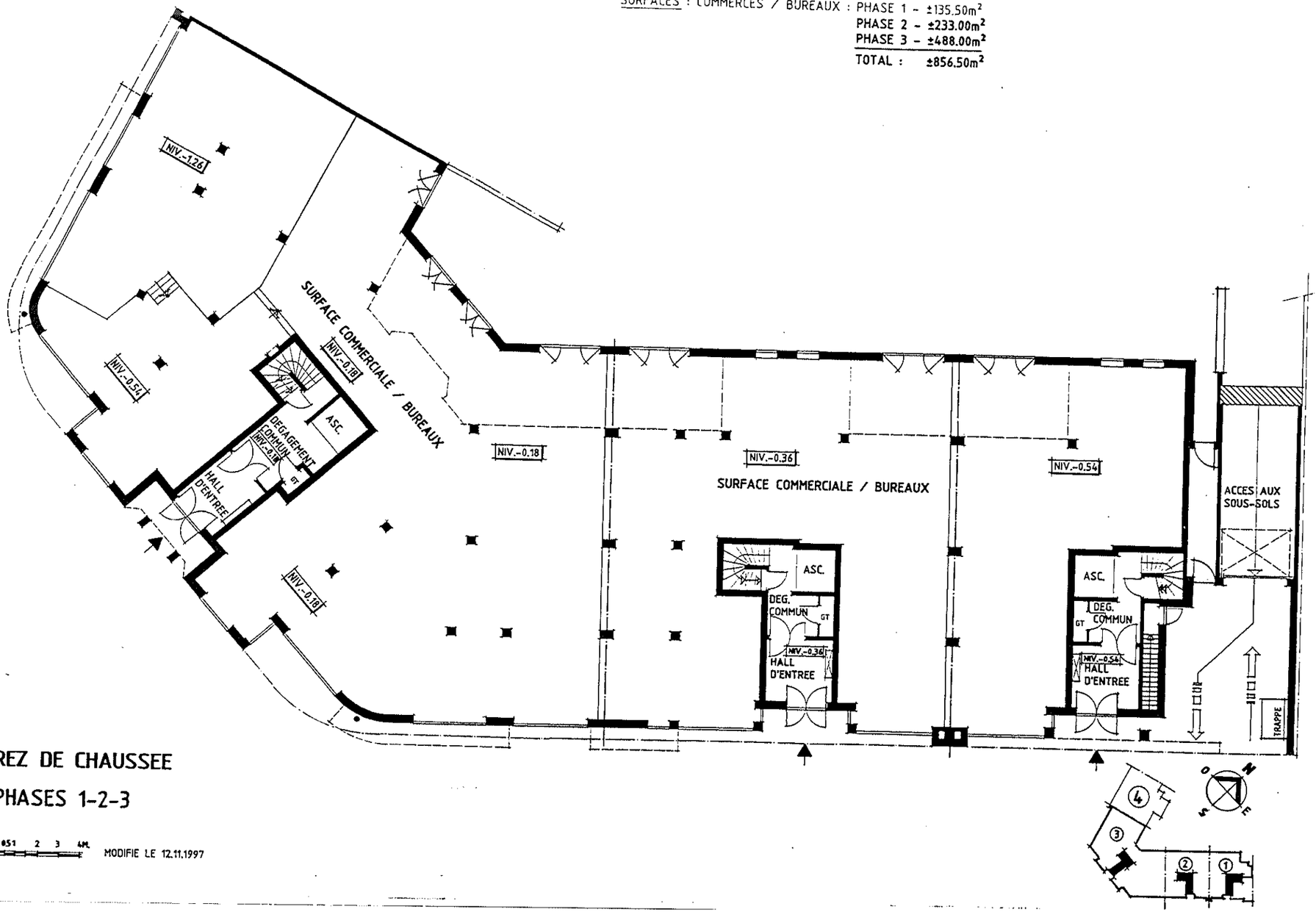
NIV. -6.48

MODIFIE LE 12.11.1997

0 1 2 3 4 5M.


LIMITE DE PROPRIETE
LOCAL COMPT.
LOCAL COMPT.
C40
C39
C38
C37
C36
ASC.
C43
C42
P47
P46
P45
P44
P43
P42
P41
P40
P39
P38
P37
±500
±233
±231
±355
NIV.-5.08
AIRE DE CIRCULATION
VERS SOUS-SOL -2
P48
P49
C49
LOCAL POUB.
P50
C30
P30
P31
C29
P29
C28
P28
C27
P27
C26
P26
C25
P25
C24
P24
C23
P23
AIRE DE CIRCULATION
NIV.-3.78
C14
C15
P15
P14
P16
C16
C13
P13
P17
C17
C12
P12
P18
C18
C11
P11
P19
C19
C10
P10
P20
C20
C9
P9
P21
C21
C8
P8
P22
C22
P7
MAT. NETT
ASC.
WC
-3.09
-3.60
±250
±500
±238
NIV.-3.78
LOCAL POUBELLES
LOCAL COMPTEURS
LOCAL COMPTEURS
P6
RAMPE VERS SORTIE
P1
P2
P3
P4
P5
±520
C4
C5
-3.13
BANQUETTE
ASC.
C3
-3.24
C6
CABINE H.T.
LOCAL COMP.
LOCAL COMPT.
LIMITE DE PROPRIETE
LIMITE DE PROPRIETE
C35
C34
C33
C32
C31
P34
P35
P33
P32
ASC.
-2.60
LOCAL POUBELLES
LOCAL COMPT.
LOCAL COMPT.
SOUS-SOL -1
50 PARKINGS - 40 CAVES
NIV. -3.78 ET -5.08
0 1 2 3 4 SM.
MODIFIE LE 12.11.1997

SURFACES : COMMERCES / BUREAUX : PHASE 1 - ±135.50m²
PHASE 2 - ±233.00m²
PHASE 3 - ±488.00m²
TOTAL : ±856.50m²



REZ DE CHAUSSEE

PHASES 1-2-3

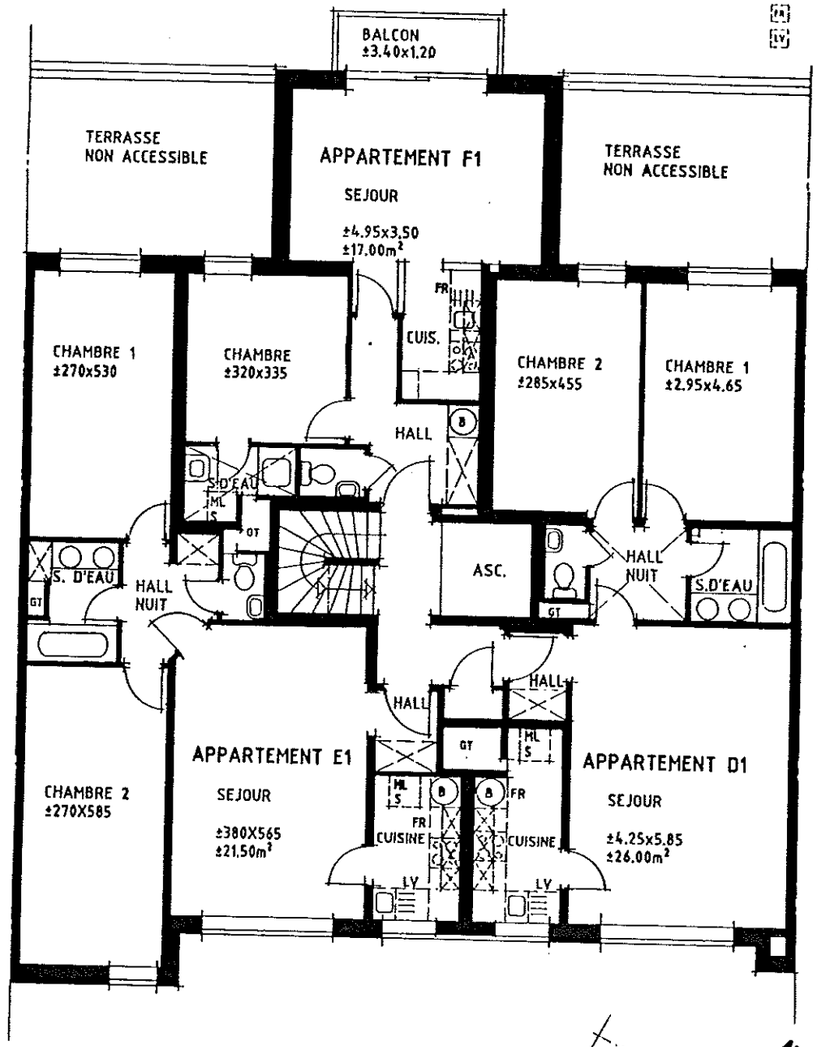
0 0.5 1 2 3 4M.

MODIFIE LE 12.11.1997

SURFACES : APPARTEMENT D1 - 80.90m²
APPARTEMENT E1 - 81.80m²
APPARTEMENT F1 - 52.20m²

LEGENDE

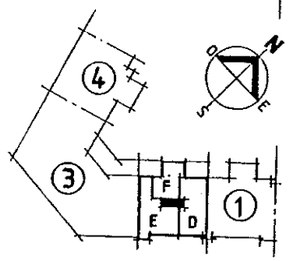
- B — BOILER ELECTRIQUE
- — RADIATEUR ELECTRIQUE
- GT — GAINE TECHNIQUE
- PLACARD EN OPTION
- EMPL. MACHINE A LAVER.
- EMPLACEMENT SECHOIR
- EMPLACEMENT FRIGO
- LV — EMPL. LAVE-VAISSELLE



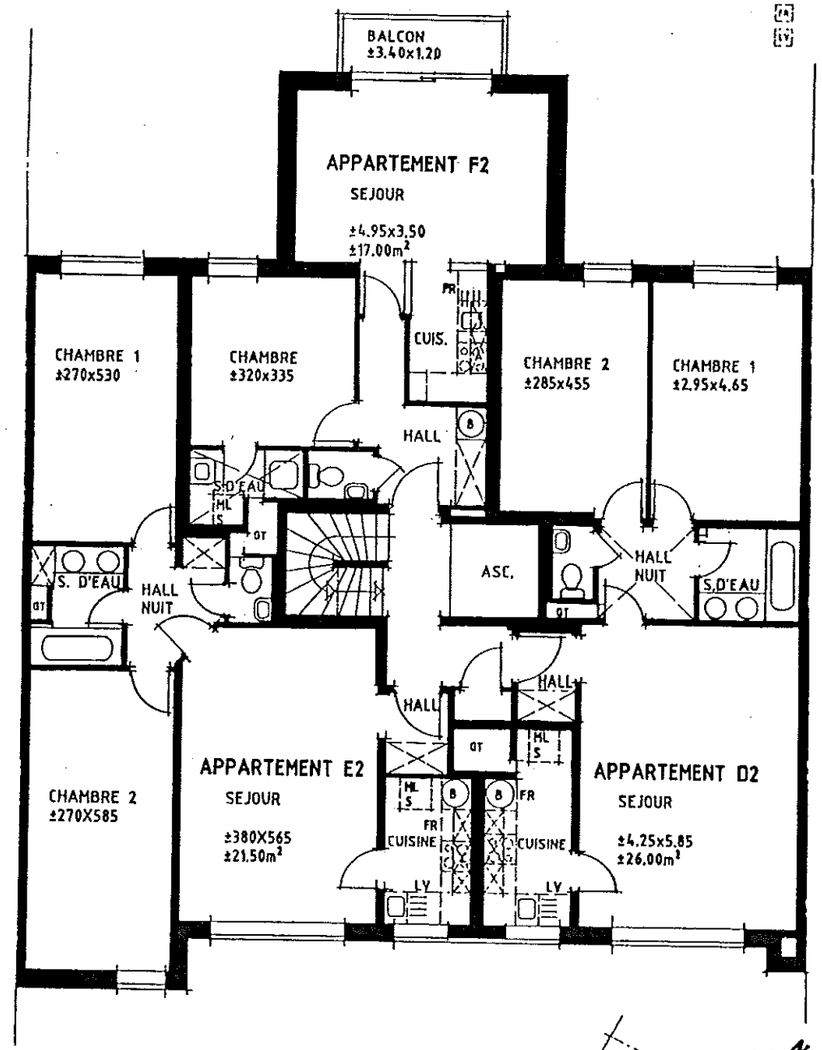
ETAGE 1 - PHASE 2

NIV. +2.70

0 0.5 1 2 3 4M



SURFACES : APPARTEMENT D2 - 80.90m²
APPARTEMENT E2 - 81.80m²
APPARTEMENT F2 - 52.20m²

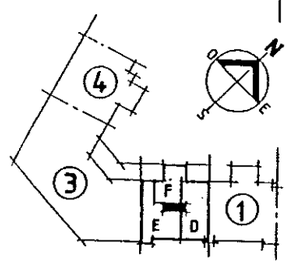


B BOILER ELECTRIQUE
RADIATEUR ELECTRIQUE
GT GAINE TECHNIQUE
PLACARD EN OPTION
ML EMPL. MACHINE A LAVER.
S EMPLACEMENT SECHOIR
LA EMPLACEMENT LAVEO
LV EMPL. LAVE-VAISSELLE

ETAGE 2 - PHASE 2

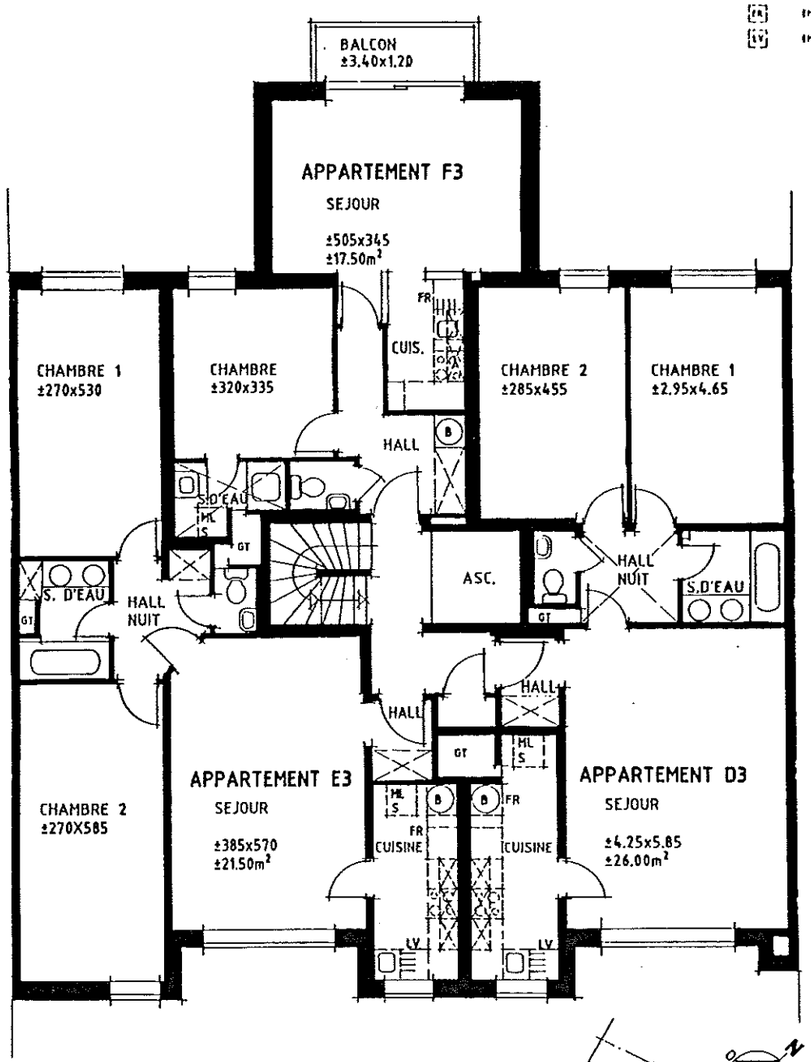
NIV. +5.58

0 0.5 1 2 3 4M



SURFACES : APPARTEMENT D3 - 83.40m²
APPARTEMENT E3 - 83.70m²
APPARTEMENT F3 - 52.30m²

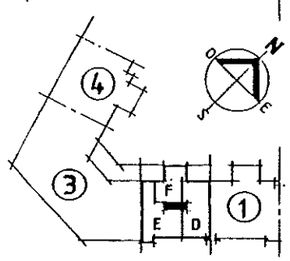
B BOILER ELECTRIQUE
RADIATEUR ELECTRIQUE
GT GAINE TECHNIQUE
PLACARD EN OPTION
EMPL. MACHINE A LAVER.
S EMPLACEMENT SECHOIR
FR EMPLACEMENT FRIGO
LV EMPL. LAVE-VAISSELLE



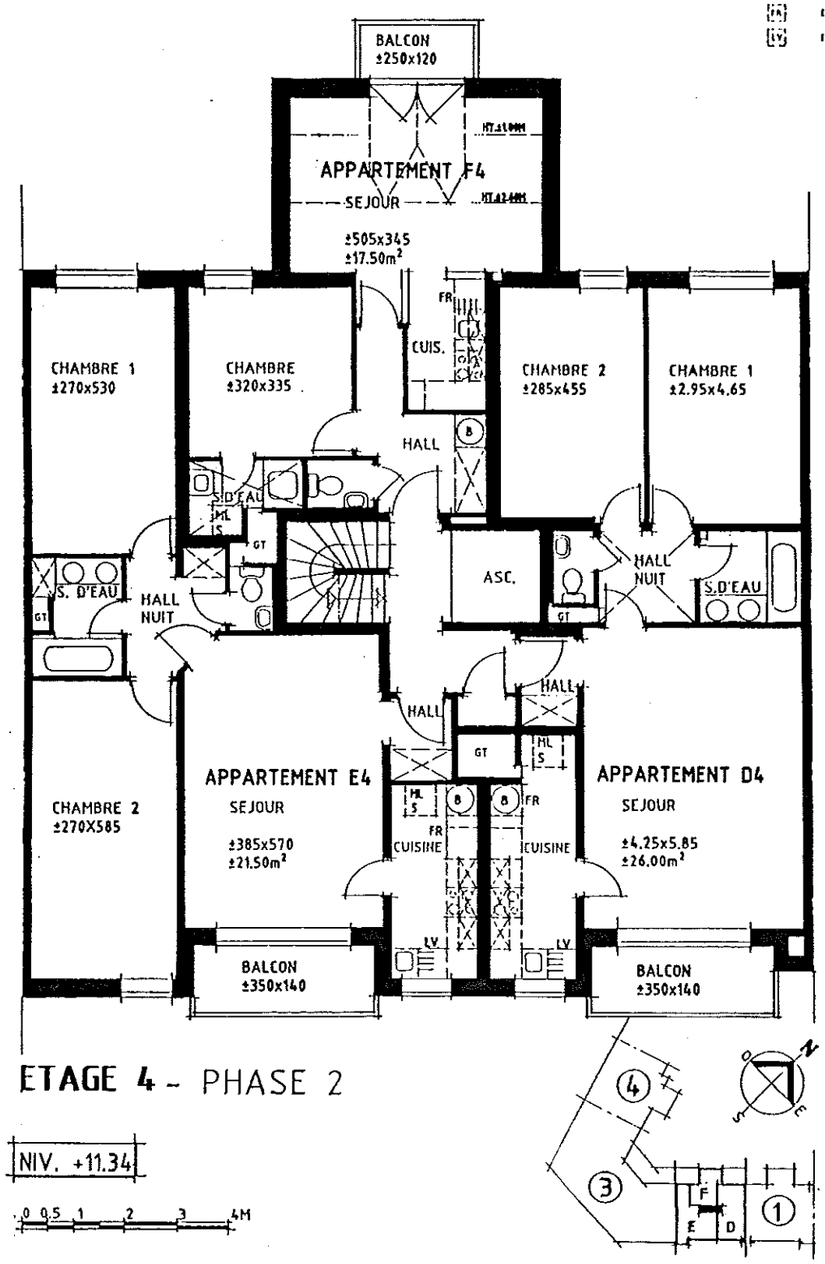
ETAGE 3 - PHASE 2

NIV. +8.46

0 0,5 1 2 3 4M



SURFACES : APPARTEMENT D4 - 83.40m²
APPARTEMENT E4 - 83.70m²
APPARTEMENT F4 - 52.30m²



ETAGE 4 - PHASE 2

NIV. +11.34

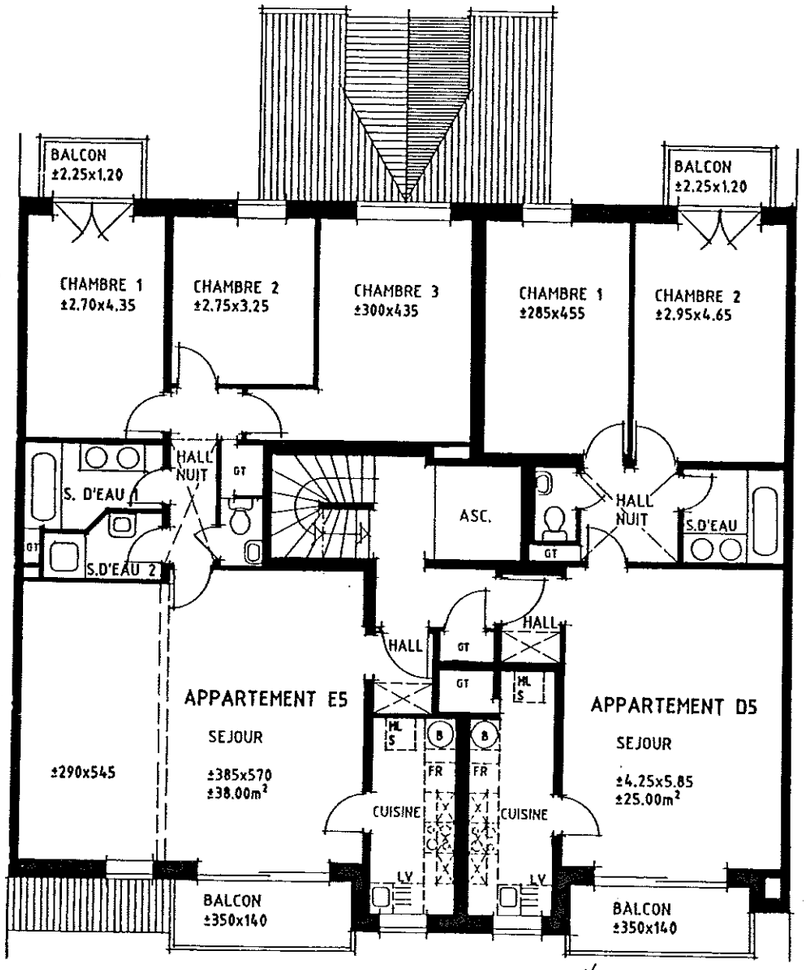
0 0.5 1 2 3 4M

- B BOILER ELECTRIQUE
- RADIATEUR ELECTRIQUE
- GT GAINE TECHNIQUE
- PLACARD EN OPTION
- EMPL. MACHINE A LAVER.
- EMPLACEMENT SECHOIR
- EMPLACEMENT FRIGO
- EMPL. LAVE-VAISSELLE

SURFACES : APPARTEMENT D5 - 83.50m²
APPARTEMENT E5 - 111.40m²

LEGENDE

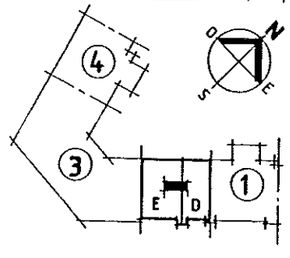
- B — BOILER ELECTRIQUE
- R — RADIATEUR ELECTRIQUE
- GT — GAINE TECHNIQUE
- PLACARD EN OPTION
- LM — EMPL. MACHINE A LAVER
- S — EMPLACEMENT SECHOIR
- FR — EMPLACEMENT FRIGO
- LV — EMPL. LAVE-VAISSELLE



ETAGE 5 - PHASE 2

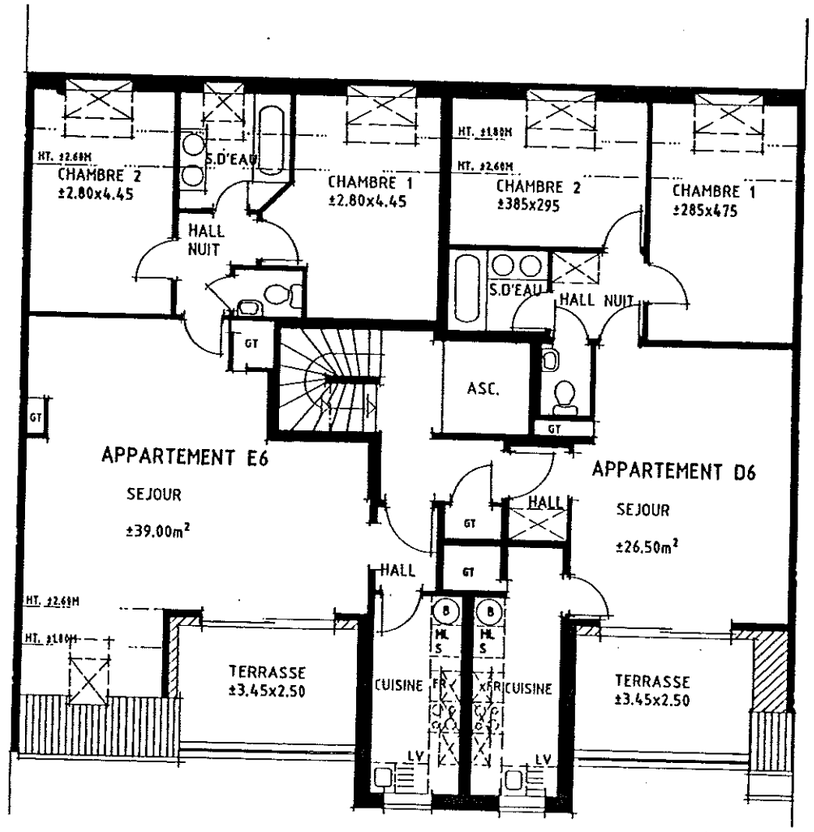
NIV. +14.22

0 0.5 1 2 3 4M



SURFACES : APPARTEMENT D6 ~ 74.10m²
APPARTEMENT E6 ~ 87.70m²

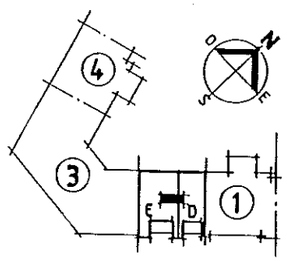
B BOILER ELECTRIQUE
RADIATEUR ELECTRIQUE
GT GAINE TECHNIQUE
PLACARD EN OPTION
EMPL. MACHINE A LAVER
EMPLACEMENT SECHOIR
EMPLACEMENT FRIGO
EMPL. LAVE-VAISSELLE



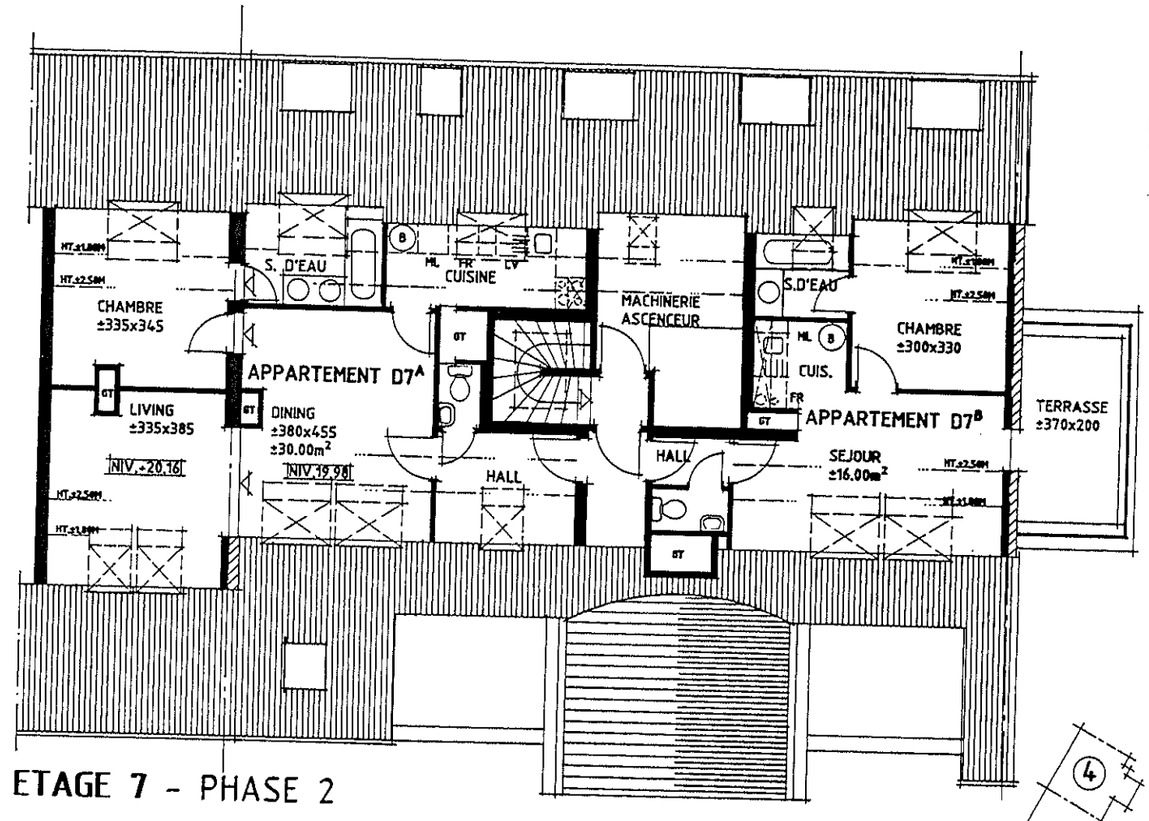
ETAGE 6 - PHASE 2

NIV. +17.10

0 0,5 1 2 3 4M



SURFACES : APPARTEMENT D7^{A} - 60.40m^{2}
APPARTEMENT D7^{B} - 35.50m^{2}



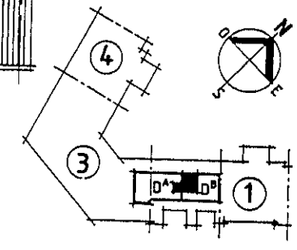
LEGENDE

- B — BOILER ELECTRIQUE
- RADIATEUR ELECTRIQUE
- GT — GAINE TECHNIQUE
- PLACARD EN OPTION
- EMPL. MACHINE A LAVER
- EMPLACEMENT SECHOIR
- EMPLACEMENT FRIGO
- EMPL. LAVE-VAISSELLE

ETAGE 7 - PHASE 2

NIV. +19.98

0 0.5 1 2 3 4M



RESIDENCE **LES ACACIAS**

PHASE 3

IMMEUBLE A APPARTEMENTS

PLACE DES ACACIAS/ AVENUE DE LA CHASSE/ RUE A. GAUTIER
1040 BRUXELLES

MAITRE DE L'OUVRAGE

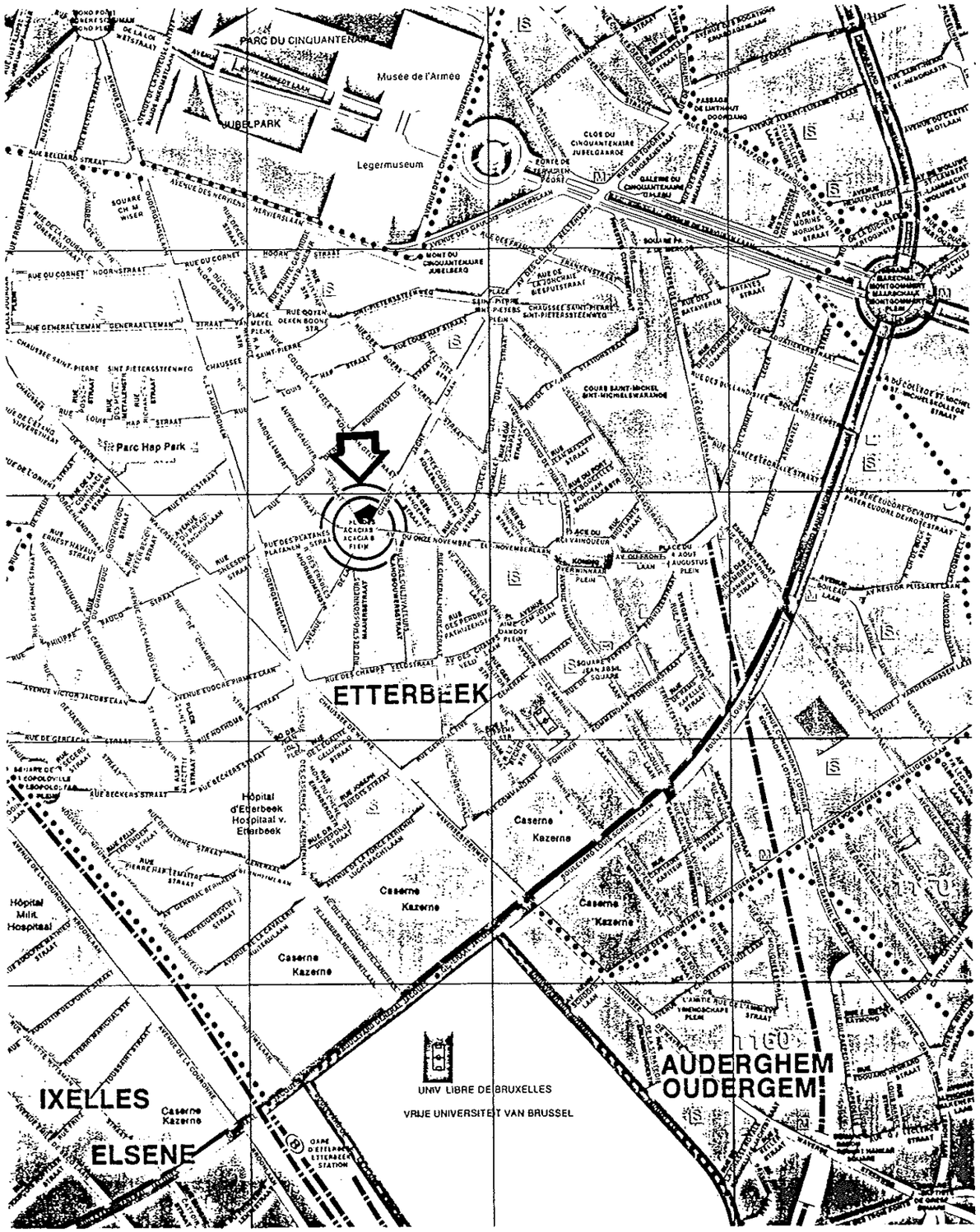
IMMOBILIERE DES ACACIAS s.a.

BOULEVARD BELGICA, 37
1210 BRUXELLES
TEL: 02/426 49 71 - FAX: 02/428 21 71

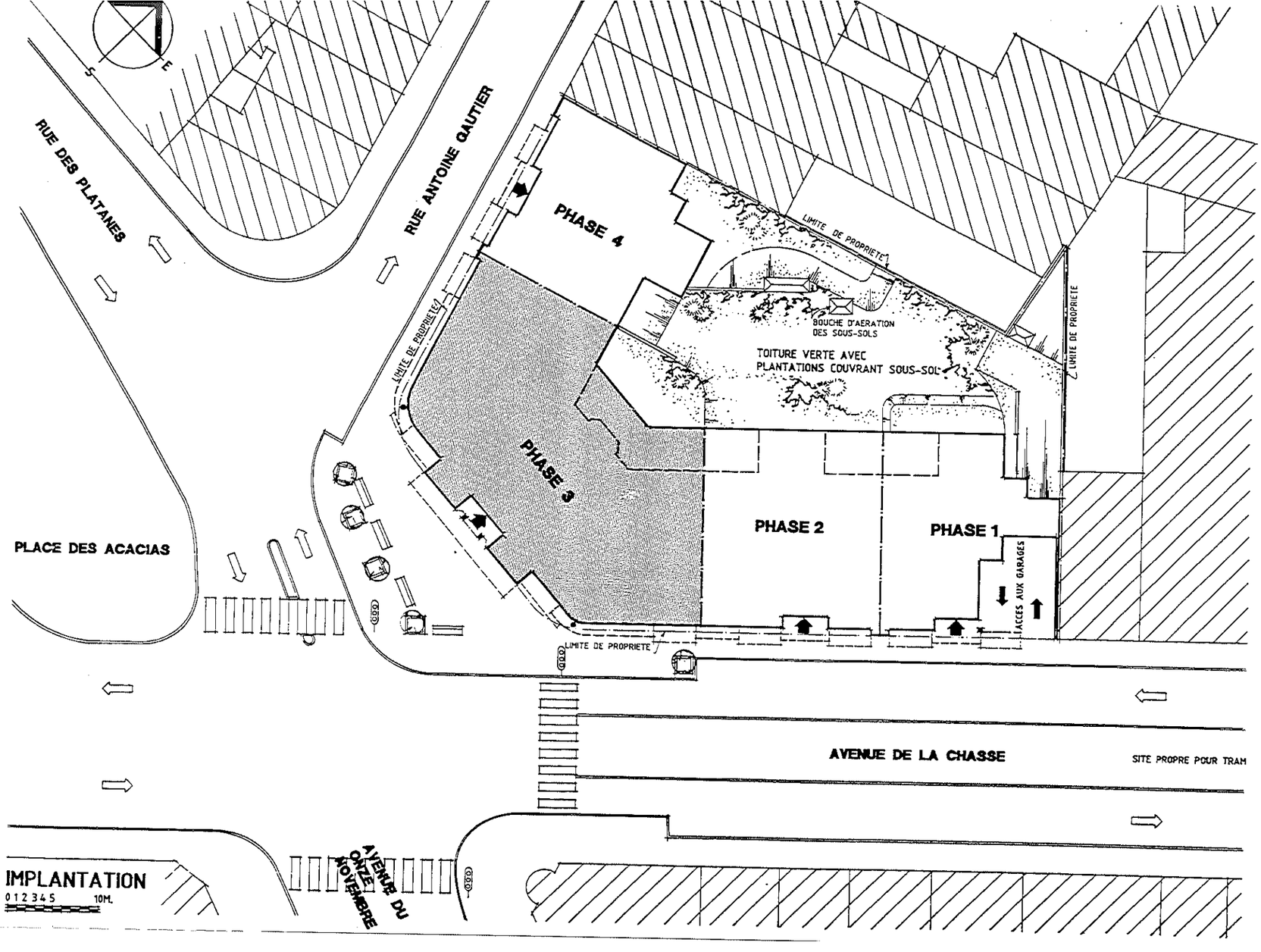
ARCHITECTE

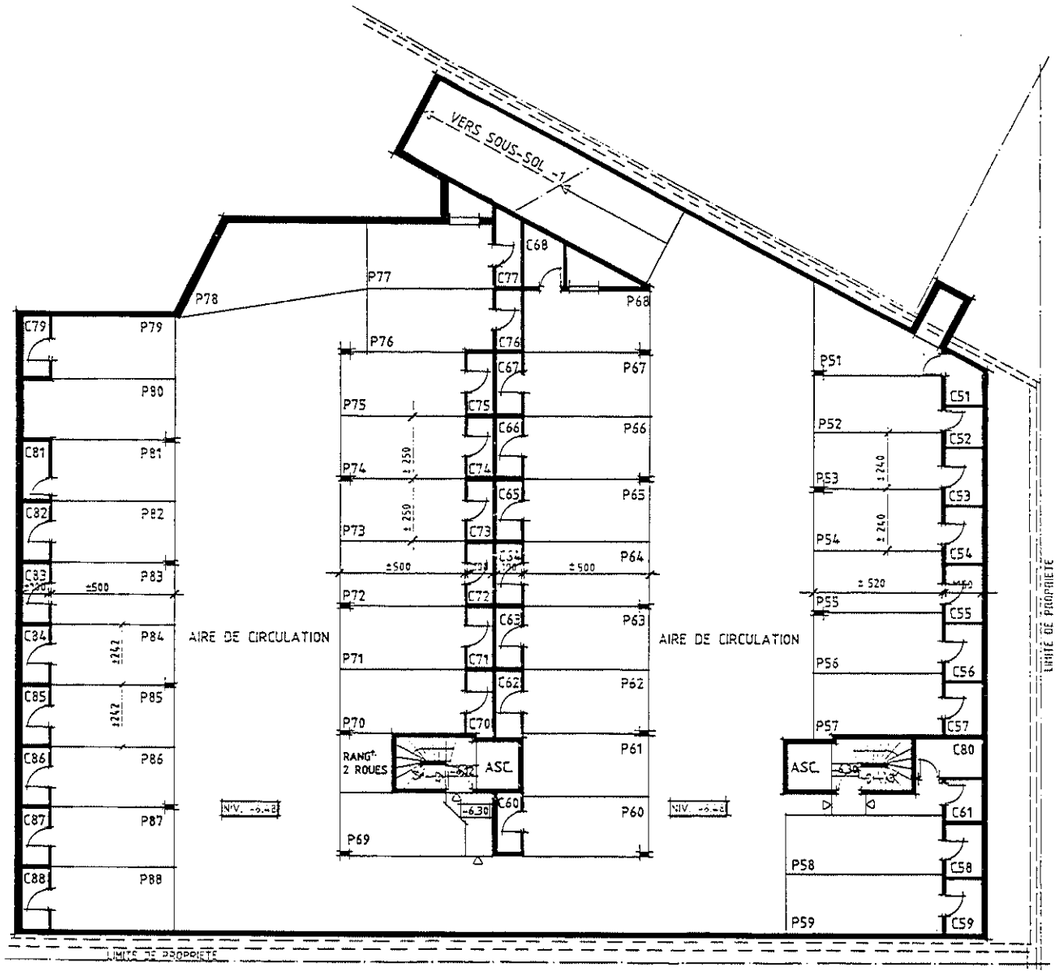
J.H. PIGEOLET BUREAU D'ARCHITECTURE SCPRL.
RUE VAL D'ALVAUX, 2
1457 NIL-SAINT-VINCENT
TEL: 010/65 51 67 - FAX: 010/65 90 45

DATE : 19 JUIN 1997


PARC DU CINQUANTENAIRE
Musée de l'Armée
JUBELPARK
Legermuseum
Parc Hap Park
ETTERBEEK
Hôpital d'Etterbeek Hospitaal v. Etterbeek
Caserne Kazerne
Hôpital Milit. Hospitaal
IXELLES
ELSENE
UNIV. LIBRE DE BRUXELLES
VRIJE UNIVERSITEIT VAN BRUSSEL
AUDERGHEM OUDERGEM

SITUATION


RUE DES PLATANES
RUE ANTOINE GAUTIER
PHASE 4
PHASE 3
PHASE 2
PHASE 1
LIMITE DE PROPRIETE
BOUCHE D'AERATION DES SOUS-SOLS
TOITURE VERTE AVEC PLANTATIONS COUVRANT SOUS-SOL
ACCES AUX GARAGES
PLACE DES ACACIAS
AVENUE DE LA CHASSE
SITE PROPRE POUR TRAM
AVENUE DU ONZE NOVEMBRE
IMPLANTATION
0 1 2 3 4 5 10M.



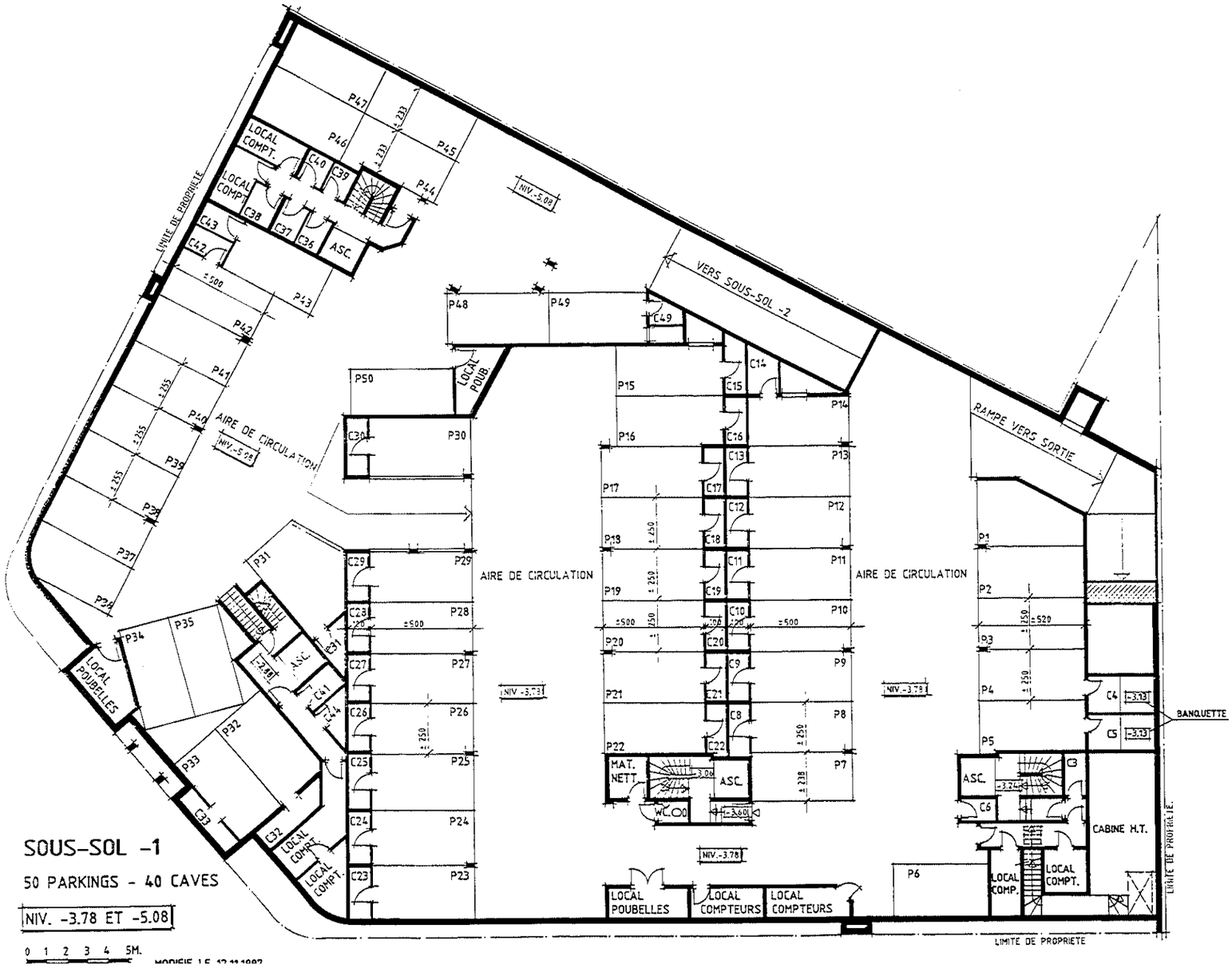
SOUS-SOL -2

38 PARKINGS - 36 CAVES

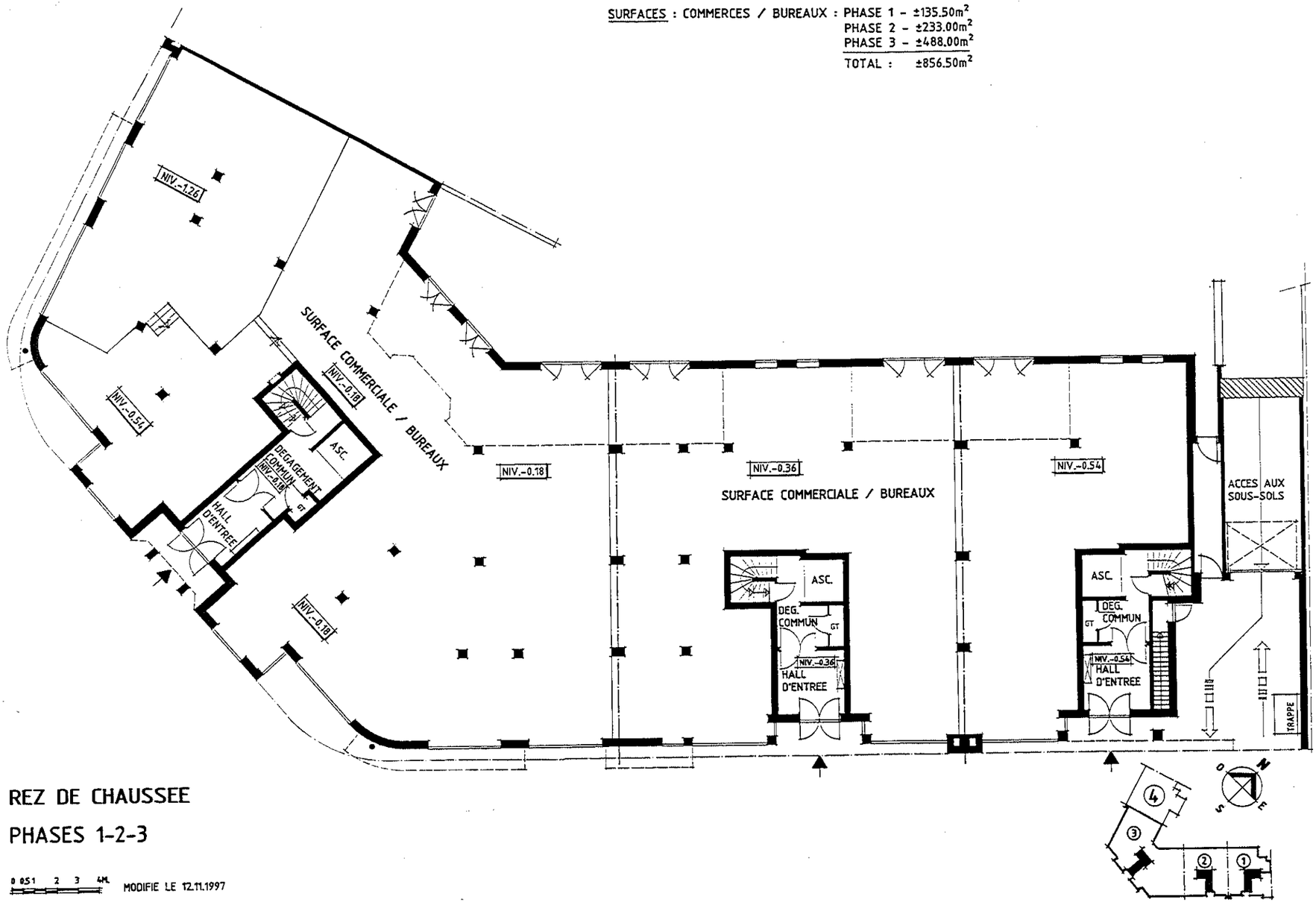
NIV. -6.48

MODIFIE LE 12.11.1997

0 1 2 3 4 5M.


SOUS-SOL -1
50 PARKINGS - 40 CAVES
NIV. -3.78 ET -5.08
0 1 2 3 4 5M.
LIMITE DE PROPRIETE
AIRE DE CIRCULATION
VERS SOUS-SOL -2
RAMPE VERS SORTIE
LOCAL POUBELLES
LOCAL COMPTEURS
LOCAL COMPT.
ASC.
MAT. NETT.
WC
CABINE H.T.
BANQUETTE
NIV.-5.08
NIV.-5.78
NIV.-3.78

SURFACES : COMMERCES / BUREAUX : PHASE 1 - ±135.50m²
PHASE 2 - ±233.00m²
PHASE 3 - ±488.00m²
TOTAL : ±856.50m²



REZ DE CHAUSSEE

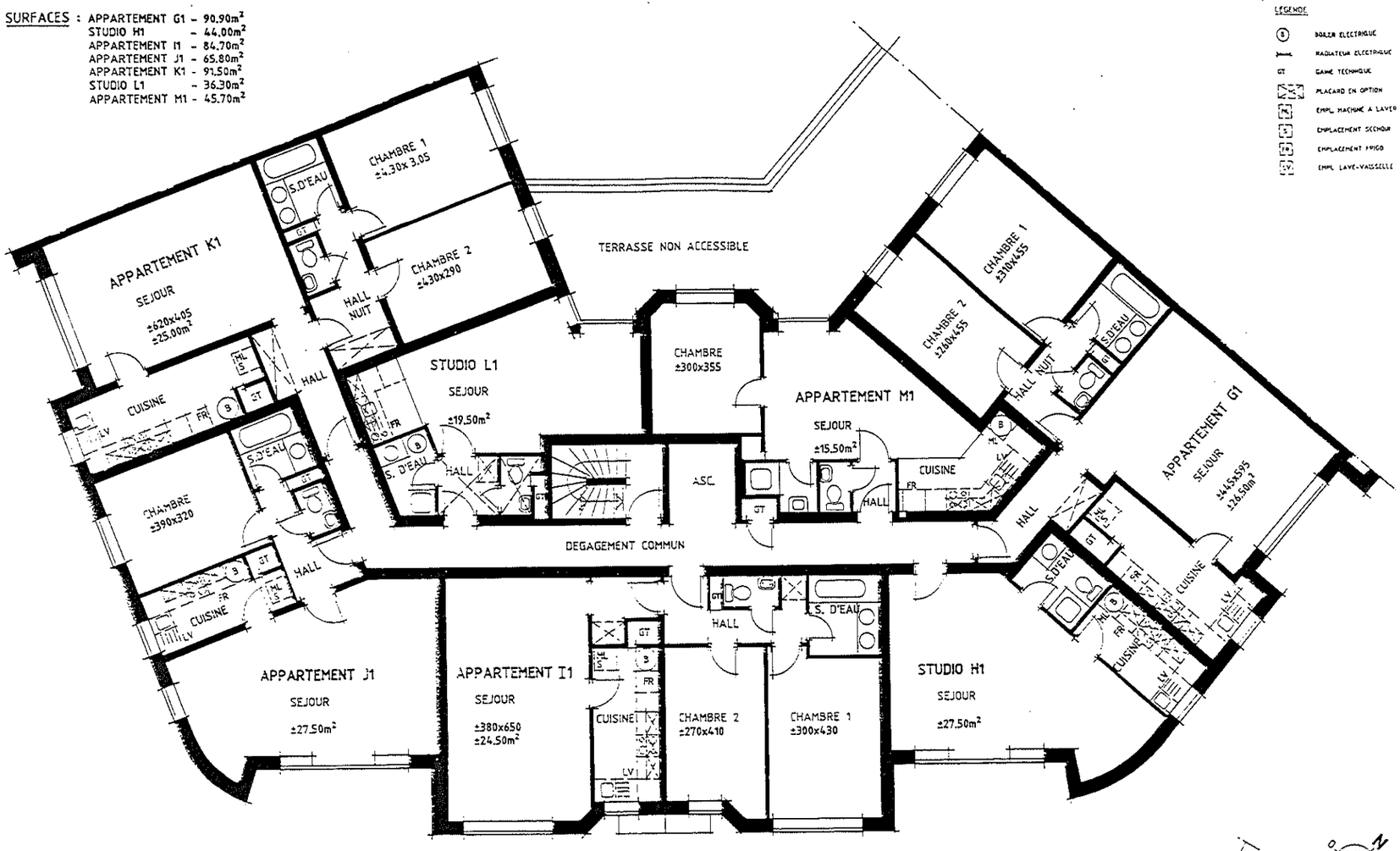
PHASES 1-2-3

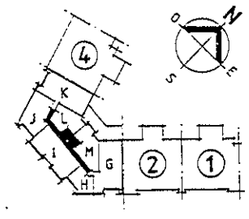
0 0.5 1 2 3 4ML

MODIFIE LE 12.11.1997

SURFACES : APPARTEMENT G1 – 90.90m²
STUDIO H1 – 44.00m²
APPARTEMENT I1 – 84.70m²
APPARTEMENT J1 – 65.80m²
APPARTEMENT K1 – 91.50m²
STUDIO L1 – 36.30m²
APPARTEMENT M1 – 45.70m²

LEGENDE
B BOILER ELECTRIQUE
RADIATEUR ELECTRIQUE
GT GAINE TECHNIQUE
PLACARD EN OPTION
EMPL. MACHINE A LAVER
EMPLACEMENT SECHOIR
EMPLACEMENT FRIGO
EMPL. LAVE-VAISSELLE





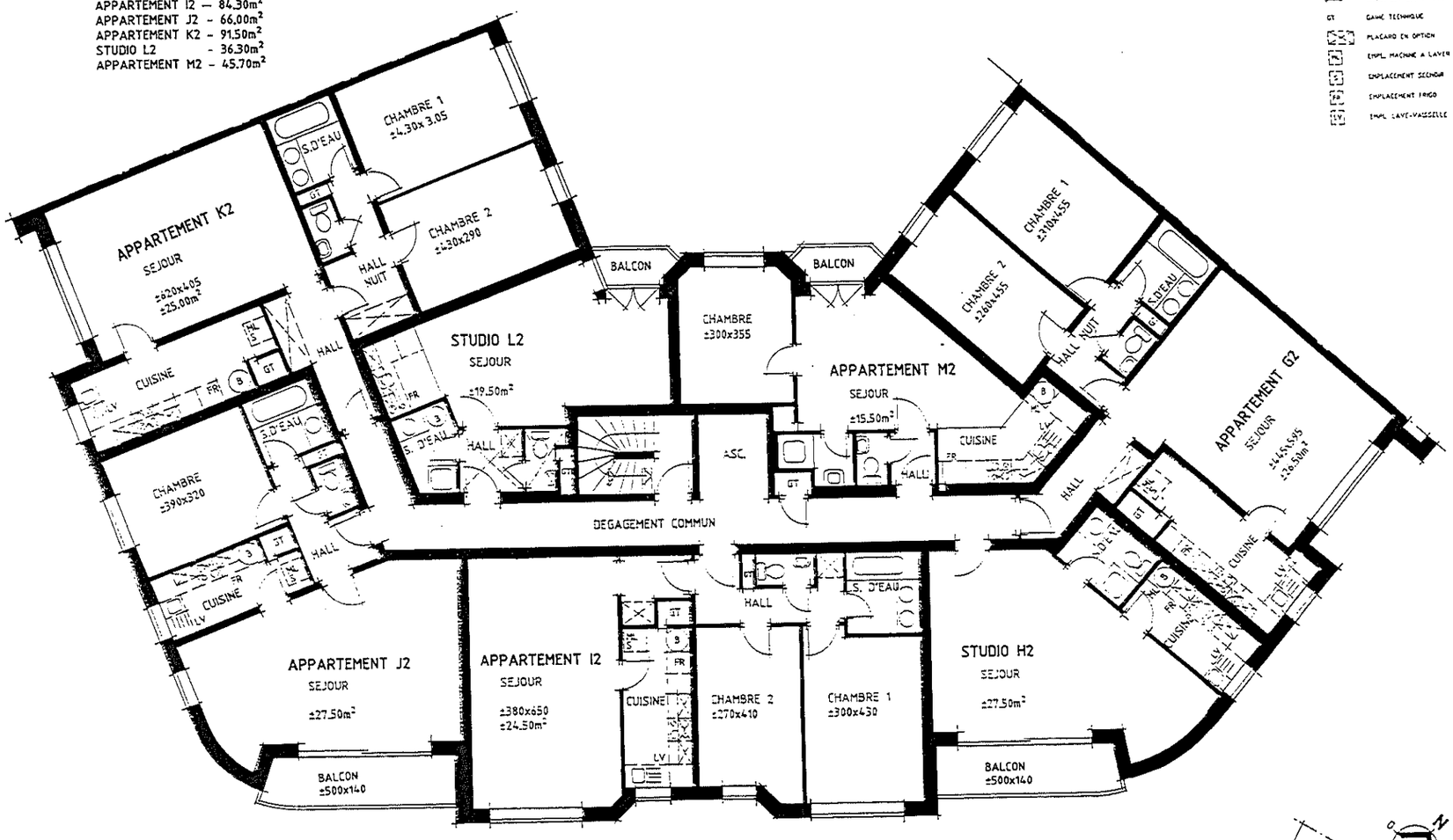
ETAGE 1 – PHASE 3

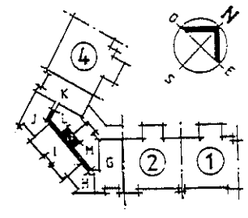
NIV. +2.88

0 0,5 1 2 3 4M

SURFACES : APPARTEMENT G2 – 90.90m²
STUDIO H2 – 44.10m²
APPARTEMENT I2 – 84.30m²
APPARTEMENT J2 – 66.00m²
APPARTEMENT K2 – 91.50m²
STUDIO L2 – 36.30m²
APPARTEMENT M2 – 45.70m²

LEGENDE
- BOILER ELECTRIQUE
- RADIATEUR ELECTRIQUE
- GT GAINE TECHNIQUE
- PLACARD EN OPTION
- EMPL. MACHINE A LAVER
- EMPLACEMENT SECHOIR
- EMPLACEMENT FRIGO
- EMPL. LAVE-VAISSELLE





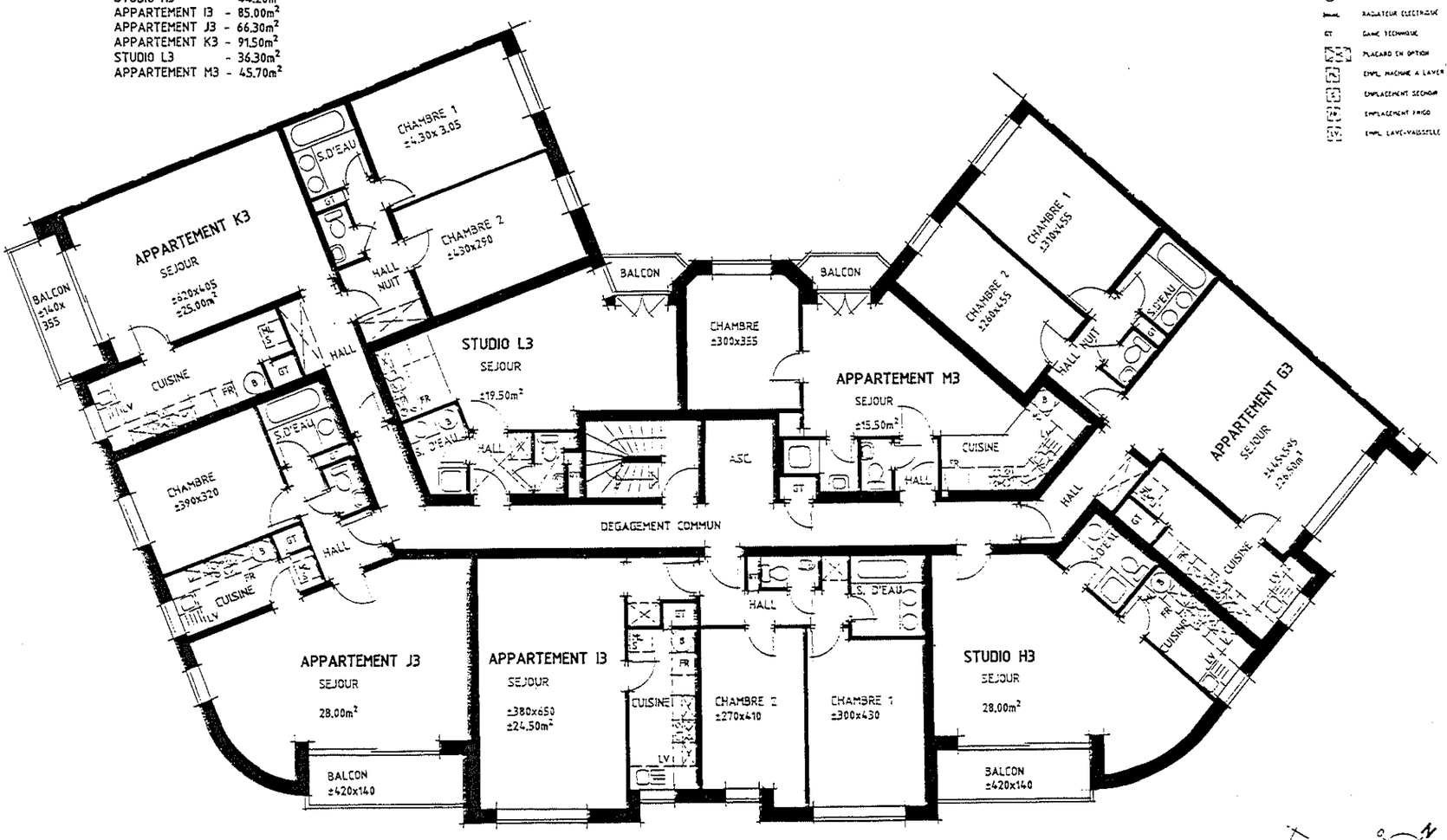
ETAGE 2 – PHASE 3

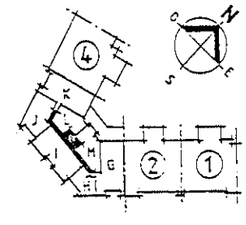
NIV. +5.76

0 0.5 1 2 3 4M

SURFACES : APPARTEMENT G3 - 90.90m²
STUDIO H3 - 44.20m²
APPARTEMENT I3 - 85.00m²
APPARTEMENT J3 - 66.30m²
APPARTEMENT K3 - 91.50m²
STUDIO L3 - 36.30m²
APPARTEMENT M3 - 45.70m²

LEGENDE
- ① ROCER ELECTRIQUE
- RADIATEUR ELECTRIQUE
- GT GAINE TECHNIQUE
- PLACARD EN OPTION
- ② EMPL. MACHINE A LAVER
- ③ EMPLACEMENT SECHOIR
- ④ EMPLACEMENT FRIGO
- ⑤ EMPL. LAVE-VAISSELLE





ETAGE 3 - PHASE 3

NIV. +8.64

0 0.5 1 2 3 4M

SURFACES : APPARTEMENT G4 - 90.90m²
STUDIO H4 - 45.00m²
APPARTEMENT I4 - 86.20m²
APPARTEMENT J4 - 66.30m²
APPARTEMENT K4 - 91.50m²
STUDIO L4 - 36.30m²
APPARTEMENT M4 - 45.70m²

LEGENDE
- ROLER ELECTRIQUE
- RADIATEUR ELECTRIQUE
- GT GAINE TECHNIQUE
- PLACARD EN OPTION
- EMPL. MACHINE A LAVER
- EMPLACEMENT SECHOIR
- EMPLACEMENT FRIGO
- EMPL. LAVE-VAISSELLE

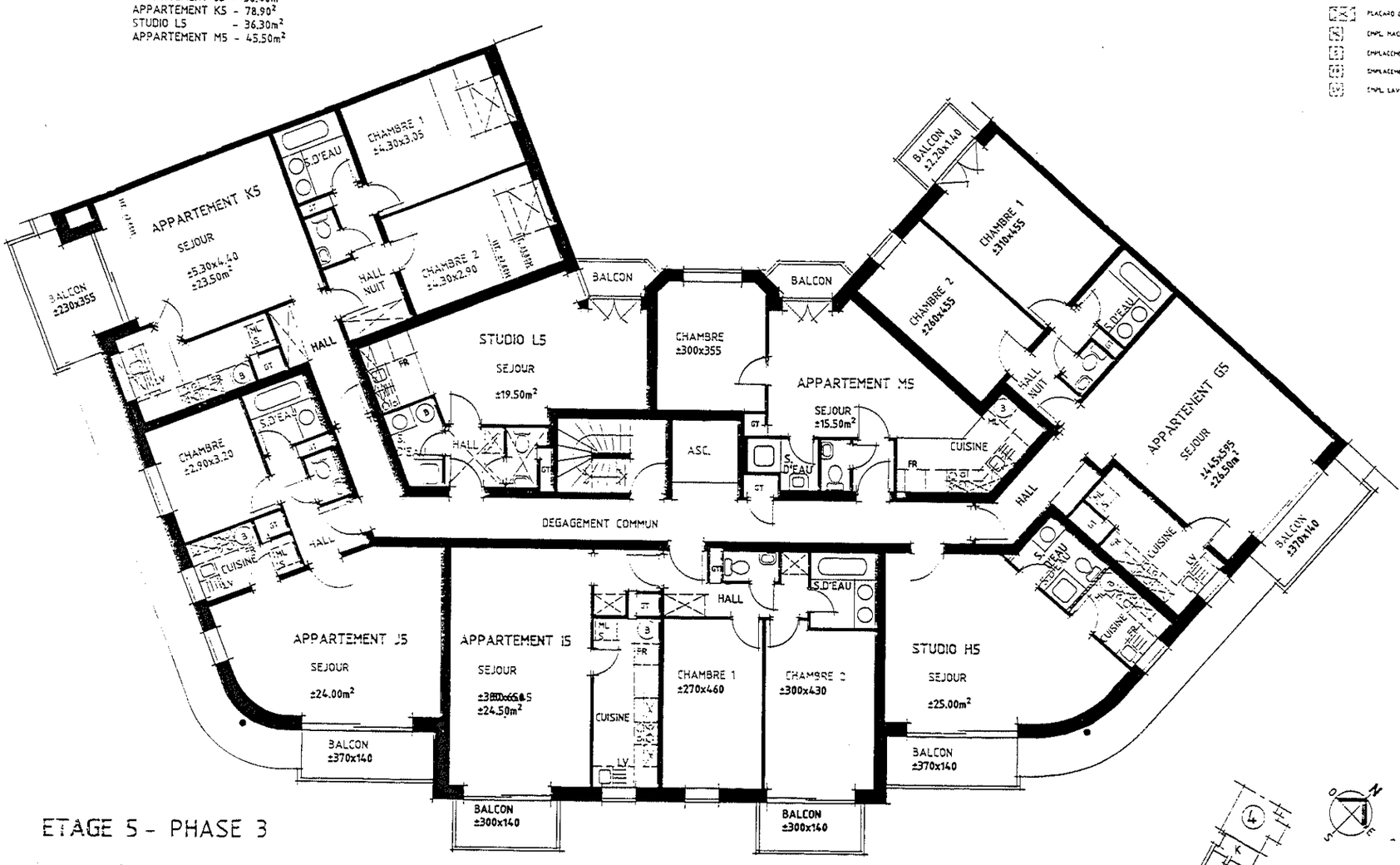
APPARTEMENT K4
SEJOUR
±520x405
±25.00m²
BALCON ±140x355
CHAMBRE ±390x320
CUISINE
S.D'EAU
CHAMBRE 1 ±430x305
CHAMBRE 2 ±430x290
HALL NUIT
HALL
STUDIO L4
SEJOUR
±19.50m²
BALCON
CHAMBRE ±300x355
ASC
DEGAGEMENT COMMUN
APPARTEMENT M4
SEJOUR
±15.50m²
CHAMBRE 2 ±260x455
CHAMBRE 1 ±310x455
APPARTEMENT G4
SEJOUR
±14.5x3.95
±26.50m²
BALCON ±355x140
APPARTEMENT J4
SEJOUR
±28.00m²
BALCON ±370x140
APPARTEMENT I4
SEJOUR
±380x650
±24.50m²
CUISINE
CHAMBRE 2 ±270x460
CHAMBRE 1 ±300x430
BALCON ±12.55x140
STUDIO H4
SEJOUR
±28.00m²
BALCON ±370x140

ETAGE 4 - PHASE 3

NIV. +11.52

0 0.5 1 2 3 4M

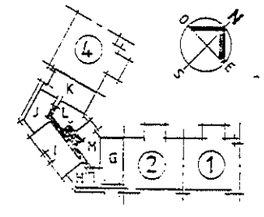
SURFACES : APPARTEMENT G5 - 87.20m²
STUDIO H5 - 38.70m²
APPARTEMENT I5 - 86.20m²
APPARTEMENT J5 - 56.40m²
APPARTEMENT K5 - 78.90²
STUDIO L5 - 36.30m²
APPARTEMENT M5 - 45.50m²



ETAGE 5 - PHASE 3

NIV. 14.40

0 0.5 1 2 3 4M



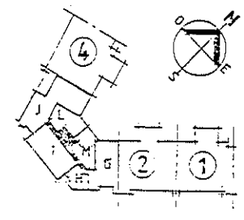
SURFACES : APPARTEMENT G6 - 84.40m²
STUDIO H6 - 31.50m²
APPARTEMENT I6 - 87.60m²
APPARTEMENT J6 - 98.80m²
STUDIO L6 - 40.50m²
STUDIO M6 - 33.80m²

ETAGE 6 - PHASE 3

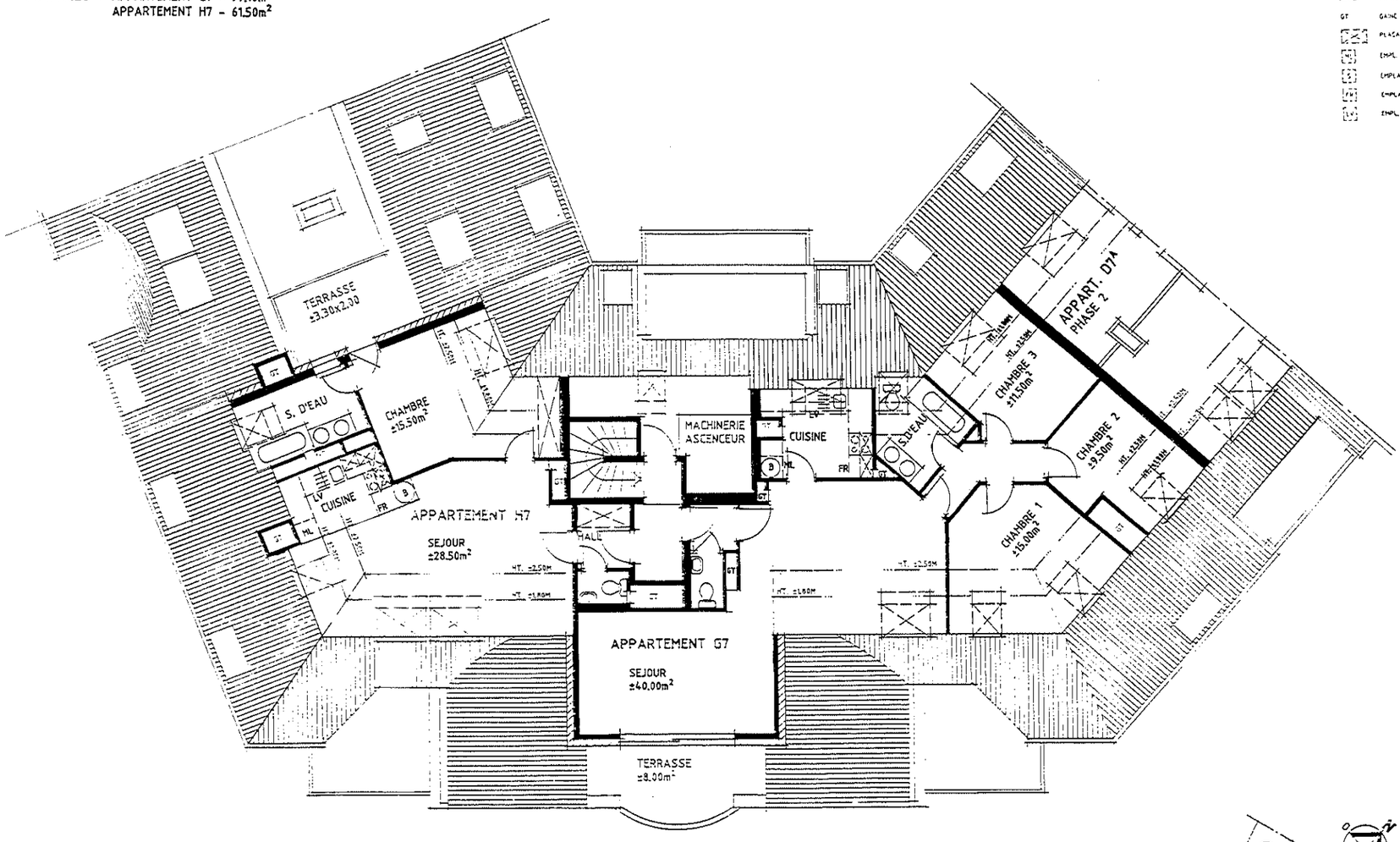
NIV. +17.29

0 0.5 1 2 3 4M

B BOILER ELECTRIQUE
RADIATEUR ELECTRIQUE
GT GAINE TECHNIQUE
PLACARD EN OPTION
EMPL. MACHINE A LAV.
EMPLACEMENT SECHOIR
EMPLACEMENT FROID
EMPL. LAVE-VAISSELLE



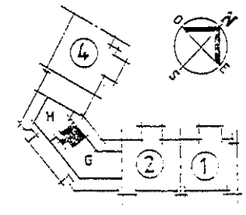
SURFACES : APPARTEMENT G7 - 97.10m²
APPARTEMENT H7 - 61.50m²



ETAGE 7 - PHASE 3

NIV. +20.16

0 0.5 1 2 3 4M



RESIDENCE **LES ACACIAS**

PHASE 4

IMMEUBLE A APPARTEMENTS

PLACE DES ACACIAS/ AVENUE DE LA CHASSE/ RUE A. GAUTIER
1040 BRUXELLES

MAITRE DE L'OUVRAGE

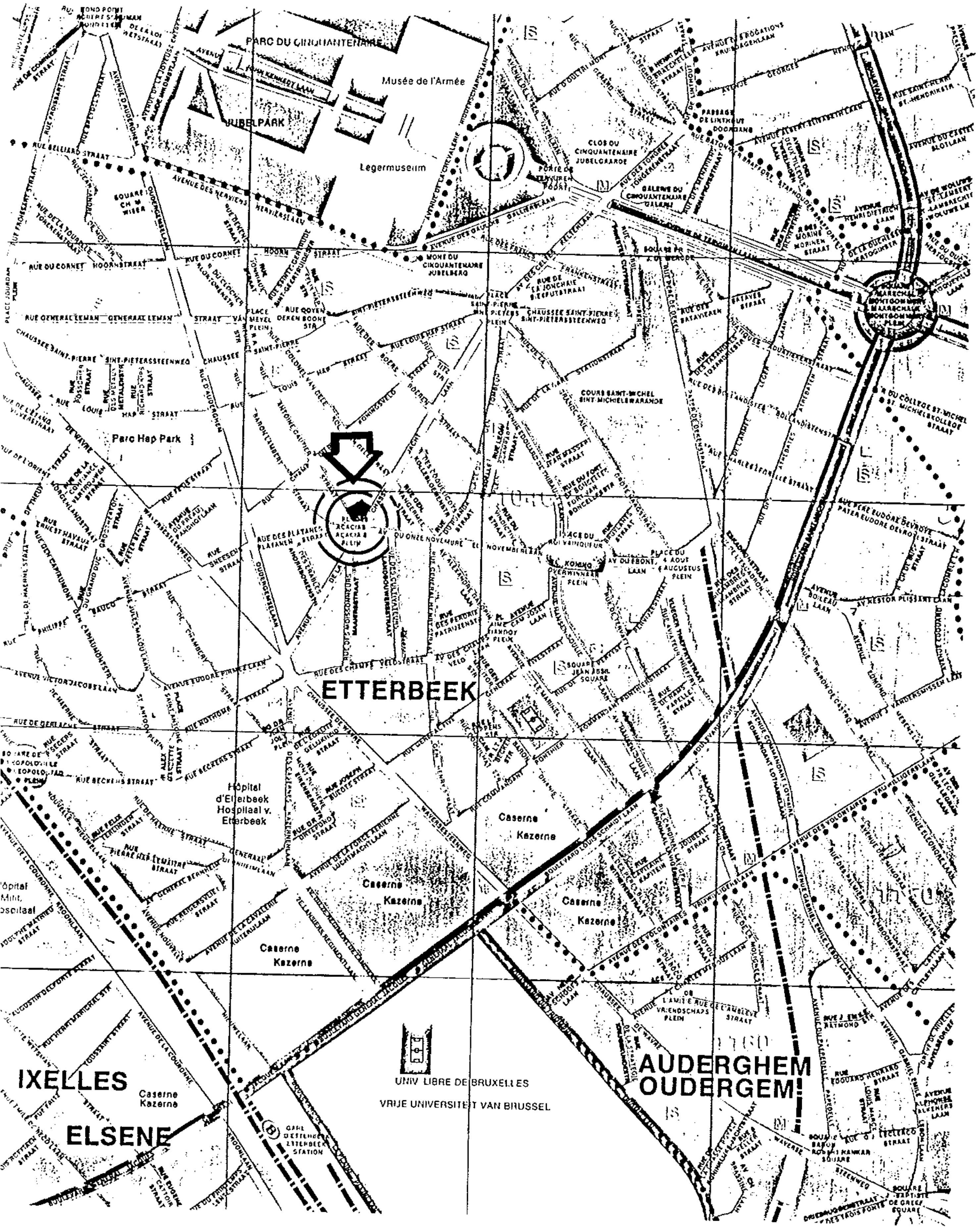
IMMOBILIERE DES ACACIAS s.a.

BOULEVARD BELGICA, 37
1210 BRUXELLES
TEL: 02/426 49 71 - FAX: 02/428 21 71

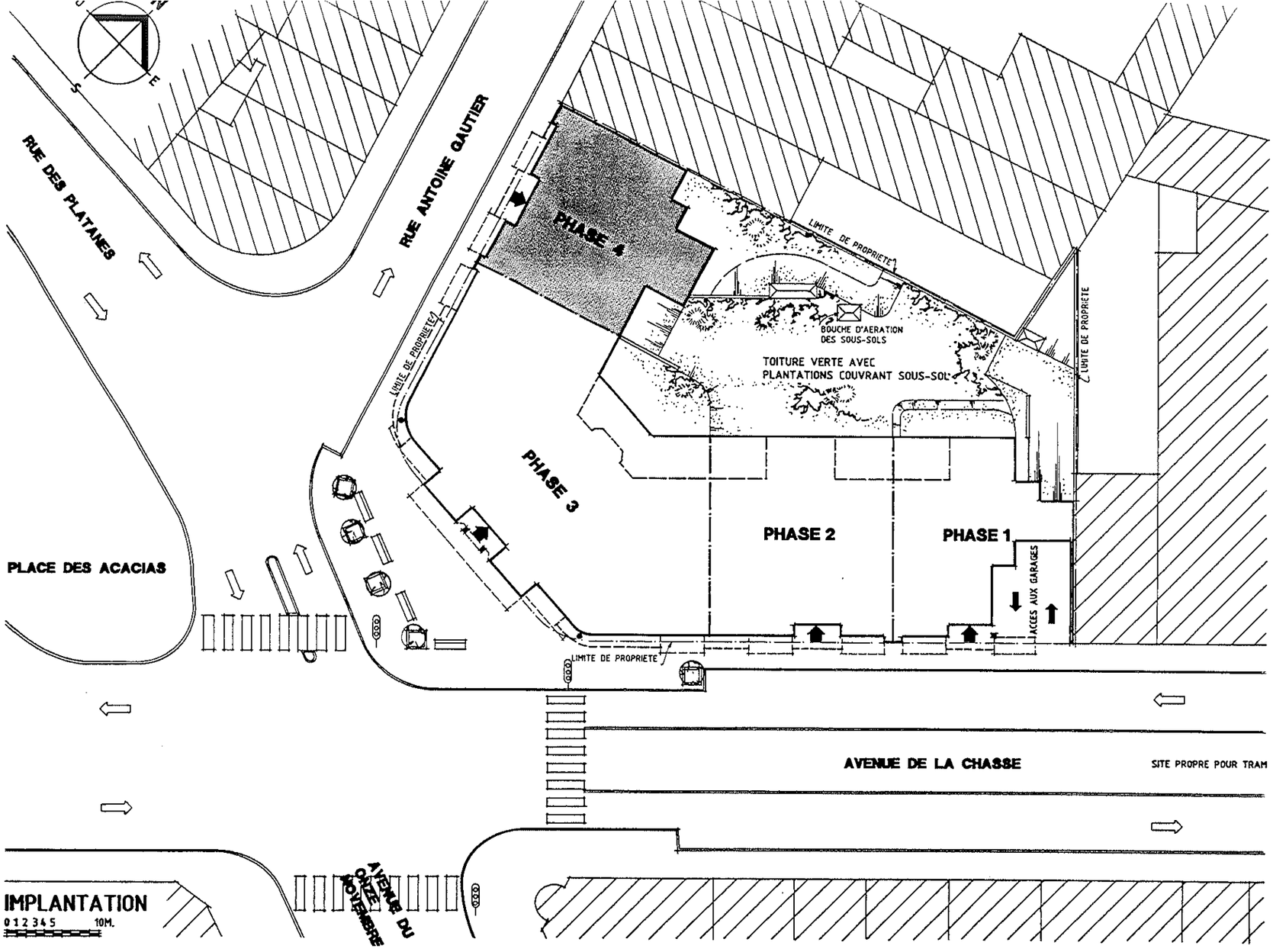
ARCHITECTE

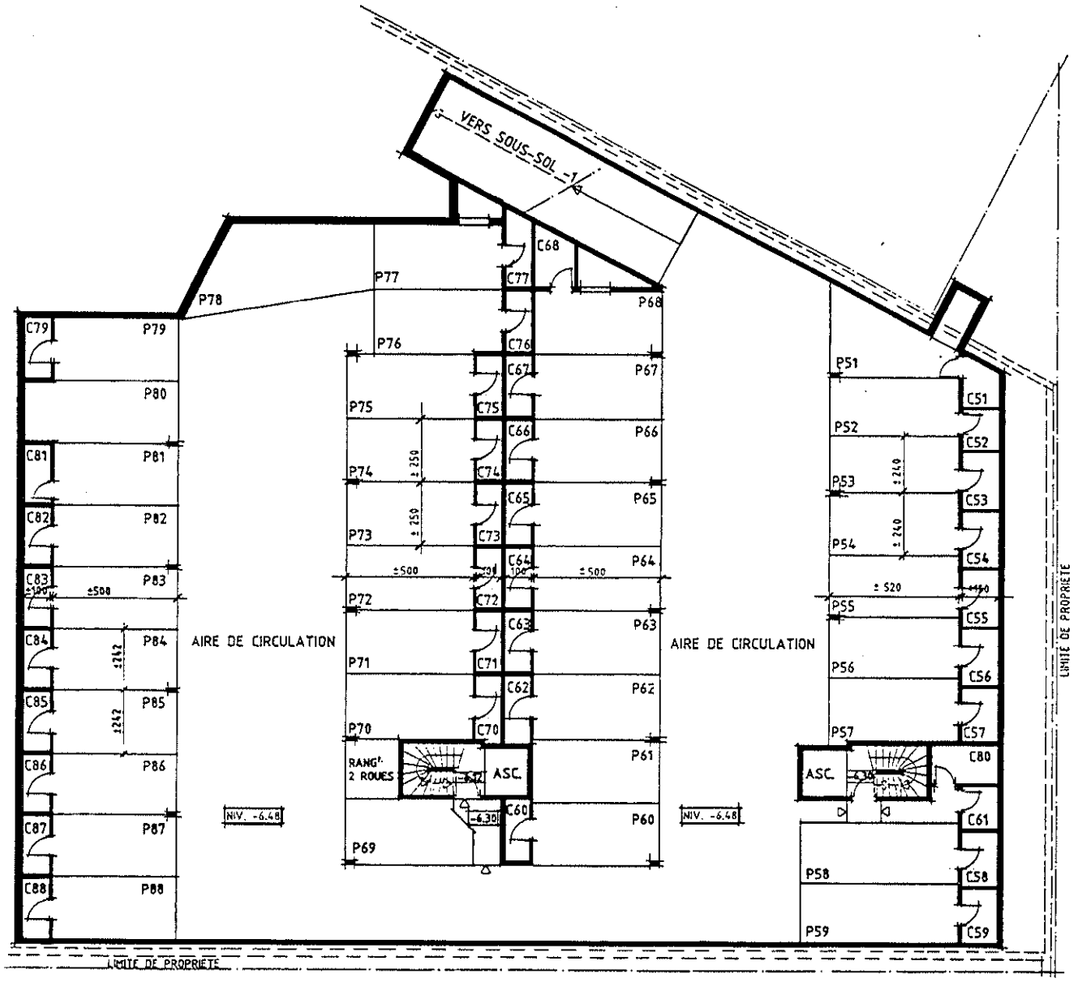
J.H. PIGEOLET BUREAU D'ARCHITECTURE SCPRL.
RUE VAL D'ALVAUX, 2
1457 NIL-SAINT-VINCENT
TEL: 010/65 51 67 - FAX: 010/65 90 45

DATE : 19 JUIN 1997


PARC DU CINQUANTENAIRE
Musée de l'Armée
JUBELPARK
Legermuseum
Parc Hap Park
ETTERBEEK
Hôpital d'Etterbeek Hospitaal v. Etterbeek
Caserne Kazerne
IXELLES
ELSENE
UNIV LIBRE DE BRUXELLES
VRIJE UNIVERSITEIT VAN BRUSSEL
AUDERGHEM
OUDERGEM

SITUATION


RUE DES PLATANES
RUE ANTOINE GAUTIER
PHASE 4
LIMITE DE PROPRIETE
BOUCHE D'AERATION DES SOUS-SOLS
TOITURE VERTE AVEC PLANTATIONS COUVRANT SOUS-SOL
LIMITE DE PROPRIETE
LIMITE DE PROPRIETE
PHASE 3
PHASE 2
PHASE 1
ACCES AUX GARAGES
PLACE DES ACACIAS
LIMITE DE PROPRIETE
AVENUE DE LA CHASSE
SITE PROPRE POUR TRAM
AVENUE DU ONZE NOVEMBRE
IMPLANTATION
0 1 2 3 4 5 10M.



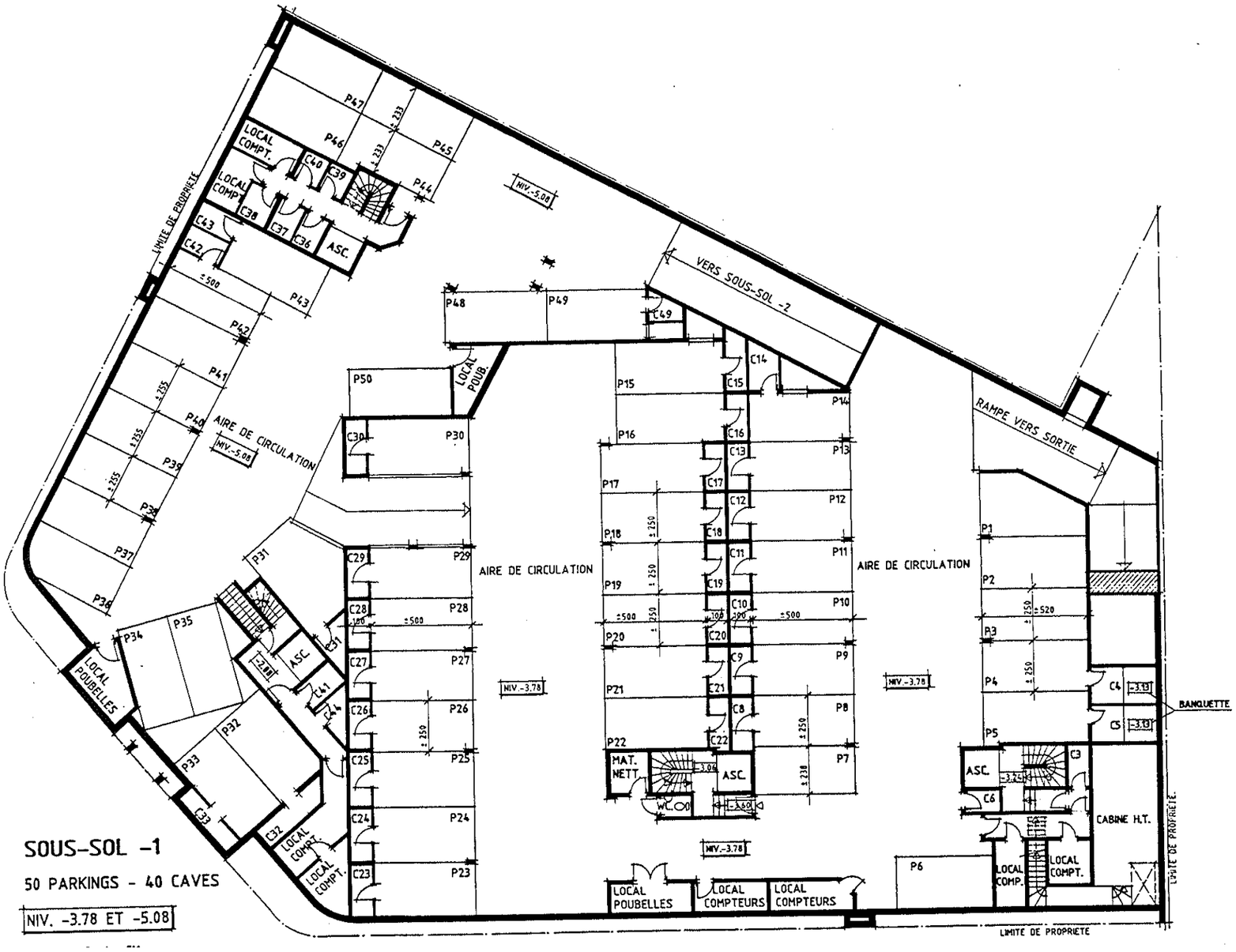
SOUS-SOL -2

38 PARKINGS - 36 CAVES

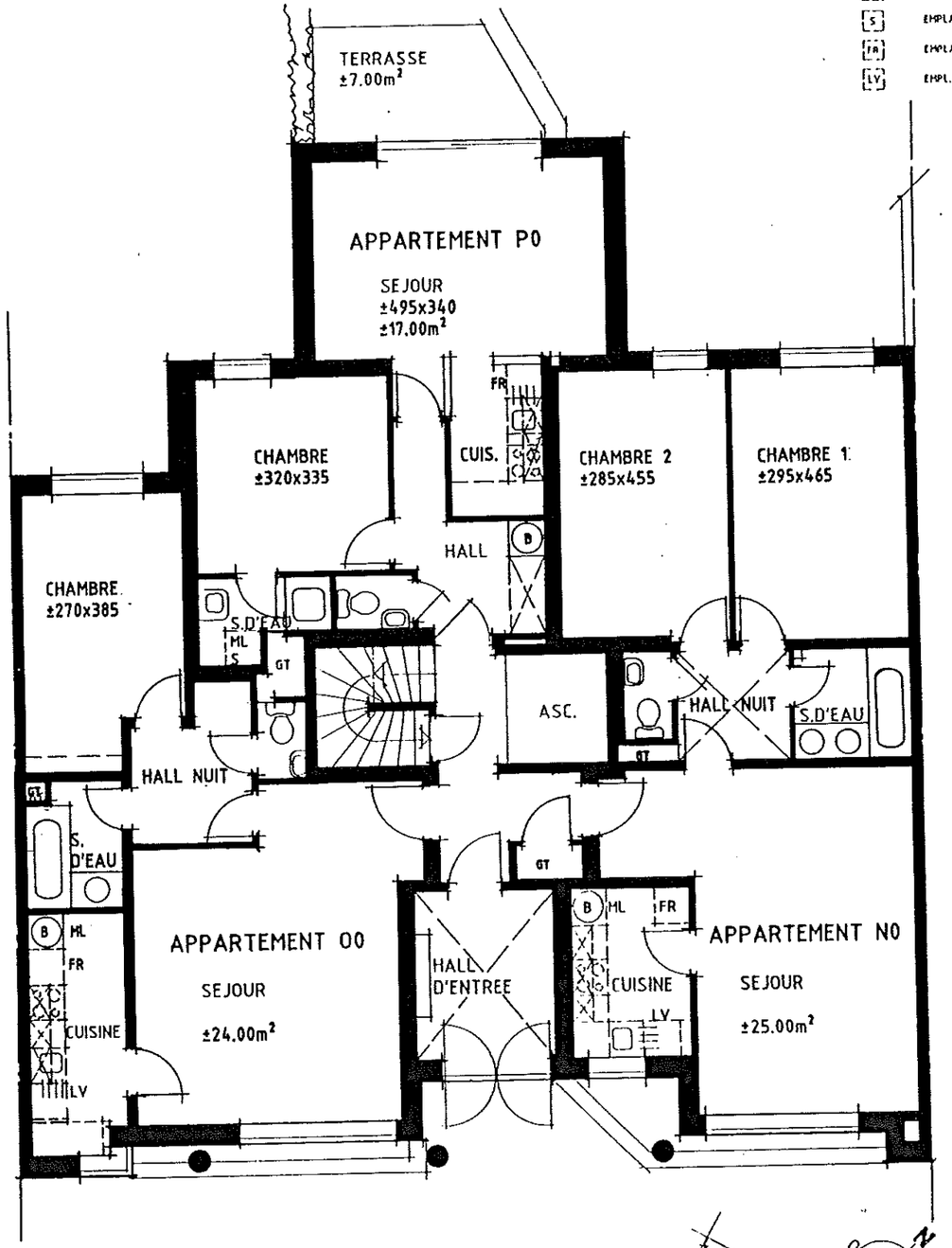
NIV. -6.48

MODIFIE LE 12.11.1997

0 1 2 3 4 5M.


SOUS-SOL -1
50 PARKINGS - 40 CAVES
NIV. -3.78 ET -5.08
LIMITE DE PROPRIETE
LOCAL COMPT.
LOCAL COMPT.
ASC.
AIRE DE CIRCULATION
NIV.-5.08
VERS SOUS-SOL -2
LOCAL POUB.
AIRE DE CIRCULATION
AIRE DE CIRCULATION
NIV.-3.78
RAMPE VERS SORTIE
LOCAL POUBELLES
MAT. NETT.
ASC.
WC
LOCAL POUBELLES
LOCAL COMPTEURS
LOCAL COMPTEURS
ASC.
CABINE H.T.
LOCAL COMP.
LOCAL COMPT.
BANQUETTE
LIMITE DE PROPRIETE
LIMITE DE PROPRIETE

SURFACES : APPARTEMENT N0 - 79.00m²
APPARTEMENT 00 - 63.00m²
APPARTEMENT P0 - 52.60m²

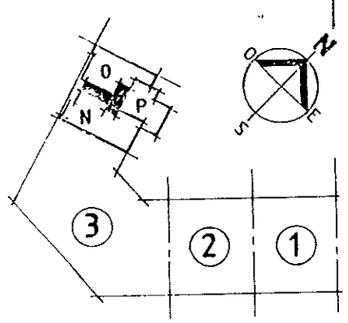


B BOILER ELECTRIQUE
RADIATEUR ELECTRIQUE
GT GAINE TECHNIQUE
PLACARD EN OPTION
ML EMPL. MACHINE A LAVER
S EMPLACEMENT SECHOIR
FR EMPLACEMENT FRIGO
LV EMPL. LAVE-VAISSELLE

REZ DE CHAUSSEE - PHASE 4

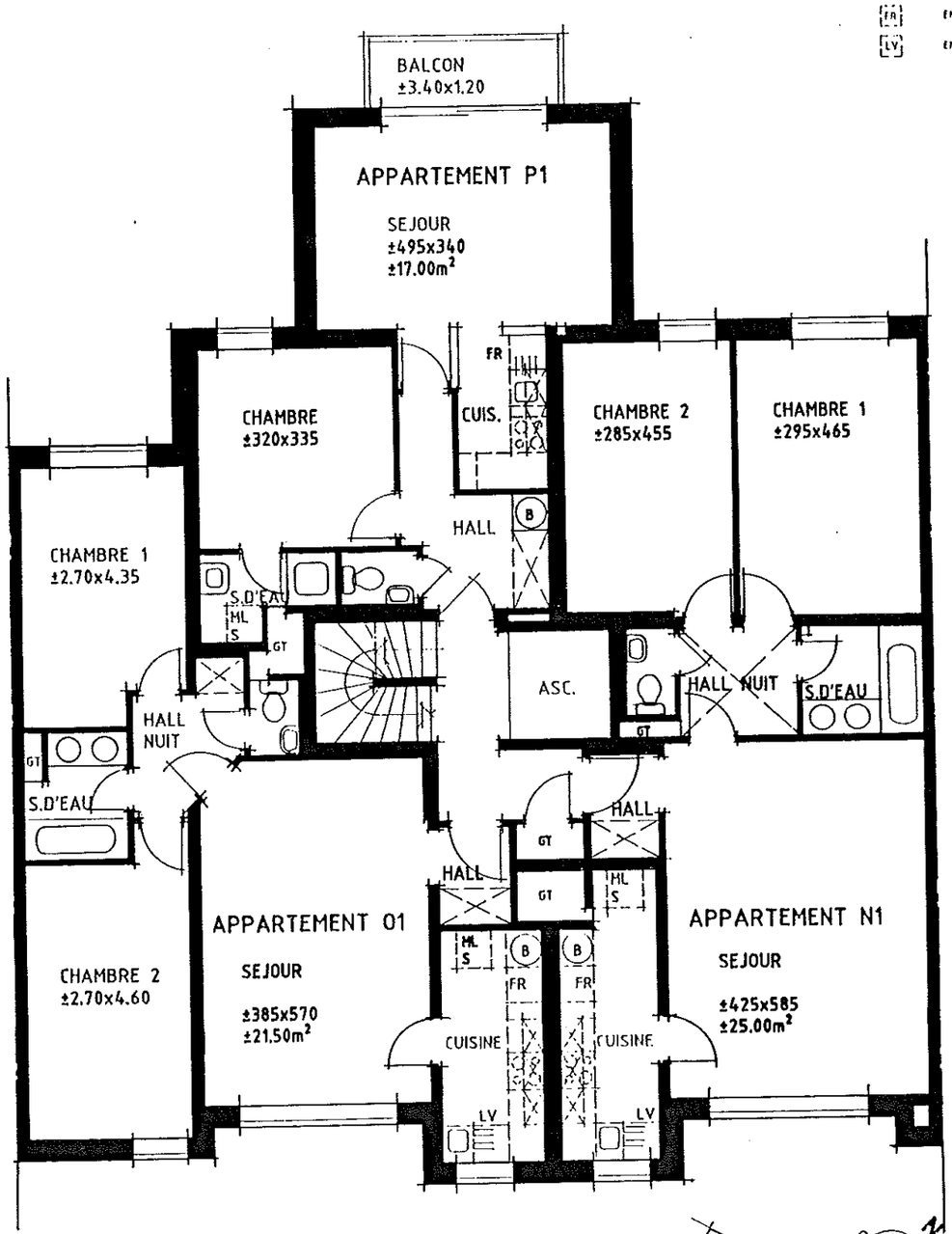
NIV. -2.20

0 0.5 1 2 3 4M



SURFACES : APPARTEMENT N1 - 82.60m²
APPARTEMENT 01 - 76.00m²
APPARTEMENT P1 - 52.70m²

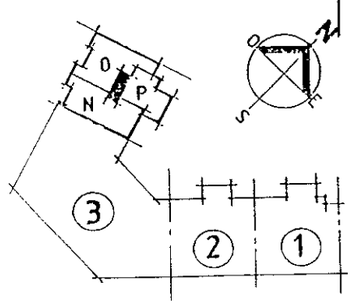
B BOILER ELECTRIQUE
RADIATEUR ELECTRIQUE
GT GAINE TECHNIQUE
PLACARD EN OPTION
ML EMPL. MACHINE A LAVER
S EMPLACEMENT SECHOIR
FR EMPLACEMENT FRIGO
LV EMPL. LAVE-VAISSELLE



ETAGE 1 - PHASE 4

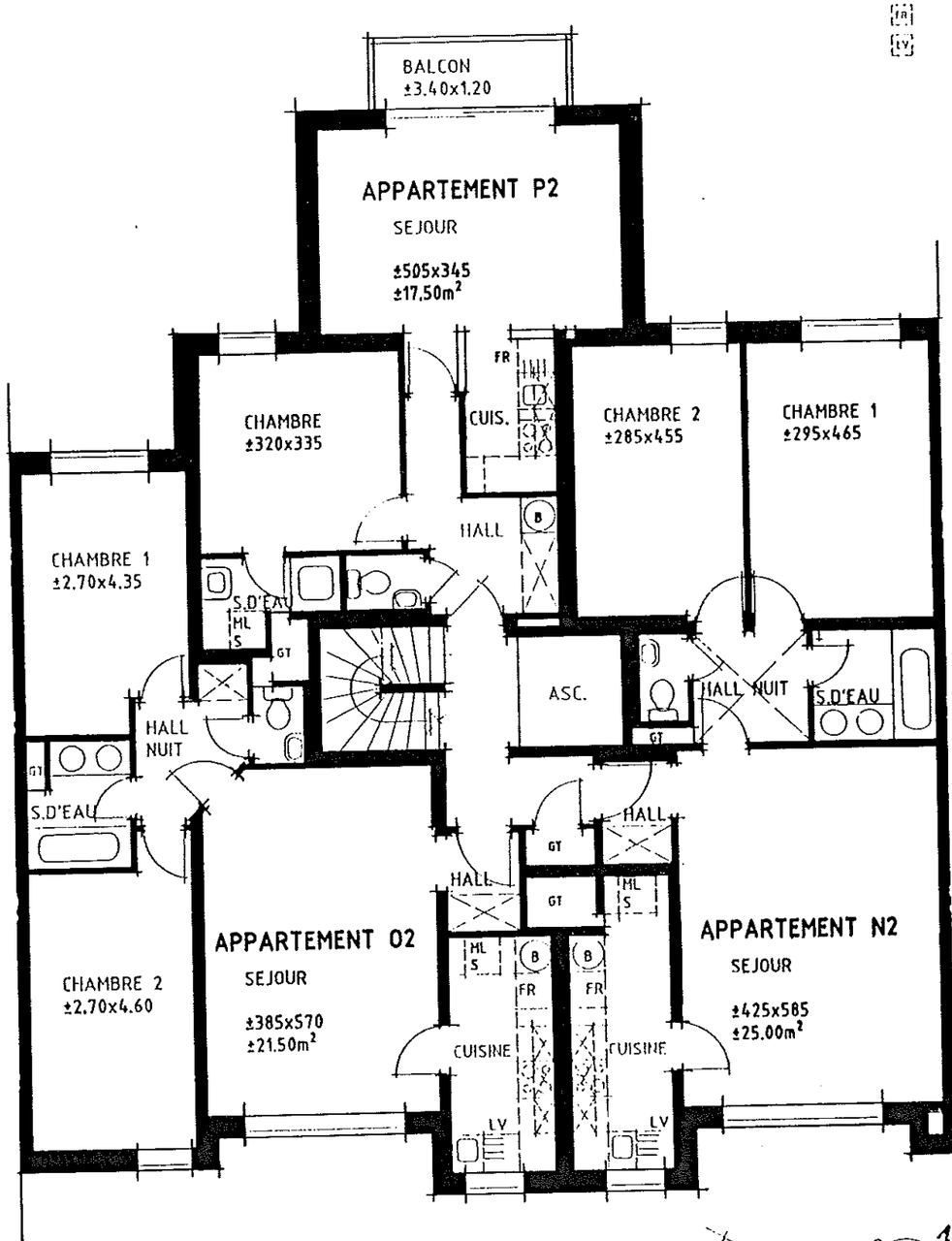
NIV. +0.68

0 0.5 1 2 3 4M

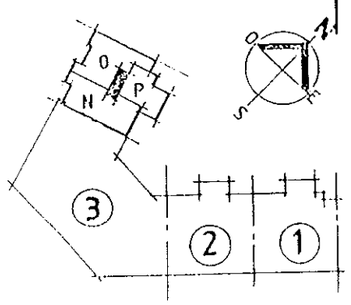


SURFACES : APPARTEMENT N2 - 82.60m²
APPARTEMENT O2 - 76.00m²
APPARTEMENT P2 - 52.70m²

(B) BOILER ELECTRIQUE
RADIATEUR ELECTRIQUE
GT GAINE TECHNIQUE
PLACARD EN OPTION
ML EMPL. MACHINE A LAVER
S EMPLACEMENT SECHOIR
FR EMPLACEMENT FRIGO
LV EMPL. LAVE-VAISSELLE



ETAGE 2 - PHASE 4

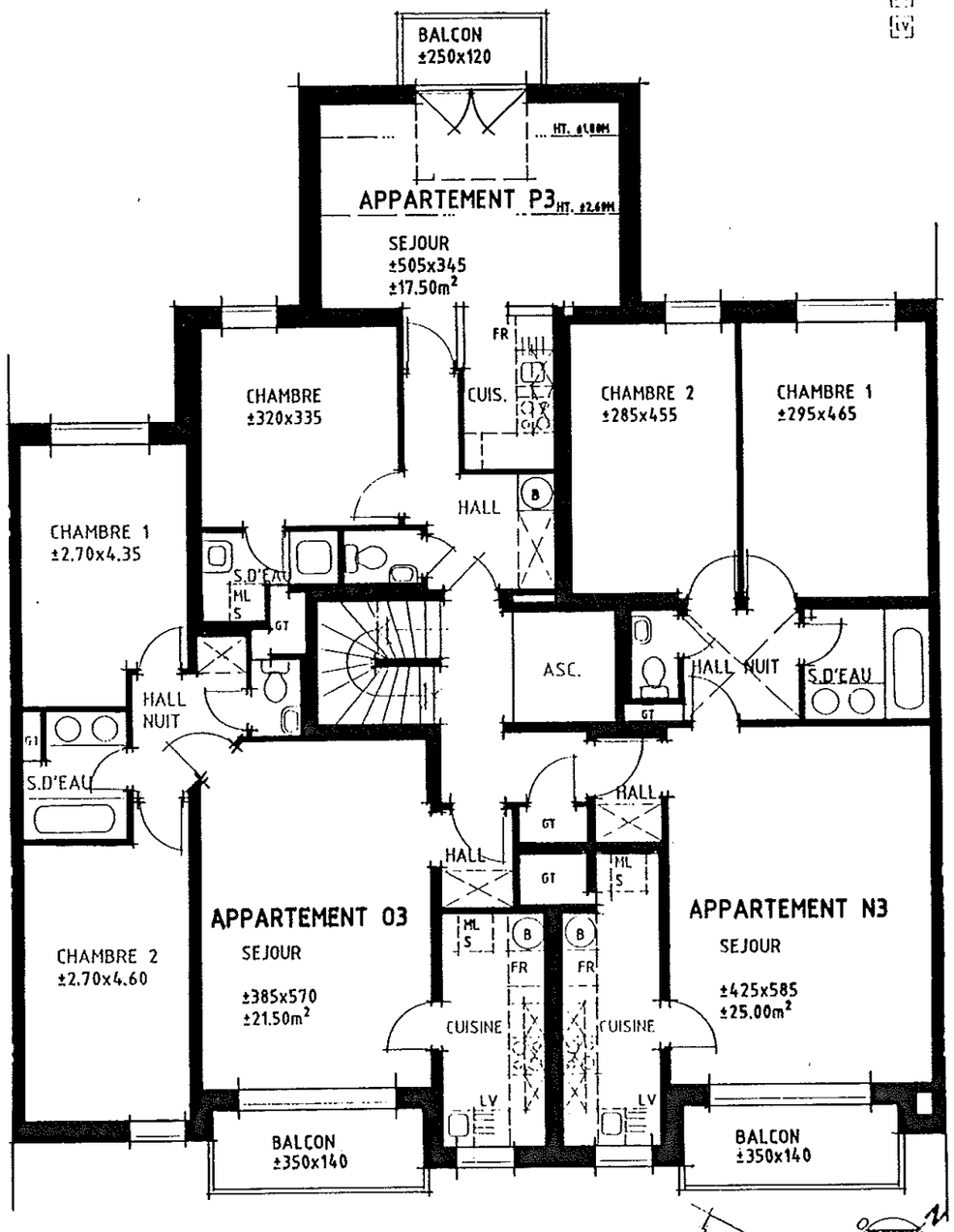


NIV. +3.56

0 0.5 1 2 3 4M

SURFACES : APPARTEMENT N3 - 82,60m²
APPARTEMENT 03 - 76,00m²
APPARTEMENT P3 - 52,70m²

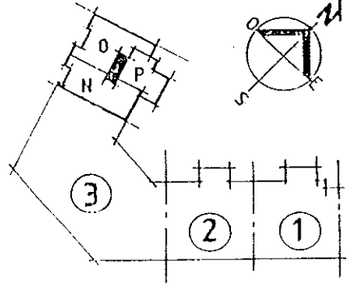
(8) BOILER ELECTRIQUE
RADIATEUR ELECTRIQUE
GT GAINE TECHNIQUE
PLACARD EN OPTION
ML EMPL. MACHINE A LAVER
S EMPLACEMENT SECHOIR
FR EMPLACEMENT FRIGO
LV EMPL. LAVE-VAISSELLE



ETAGE 3 - PHASE 4

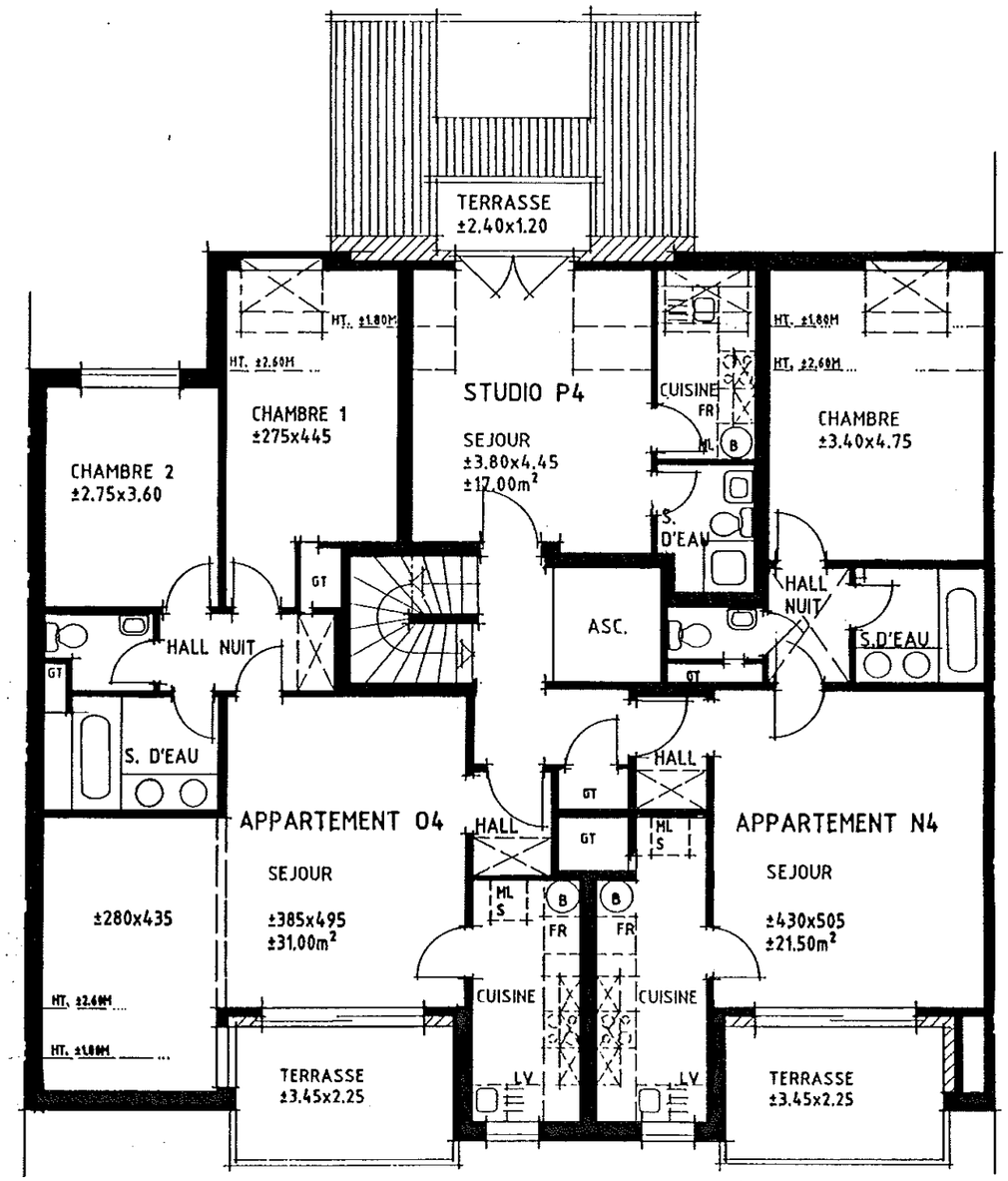
NIV. +6.44

0 0,5 1 2 3 4M



SURFACES : APPARTEMENT N4 - 63.40m²
APPARTEMENT O4 - 86.90m²
STUDIO P4 - 27.50m²

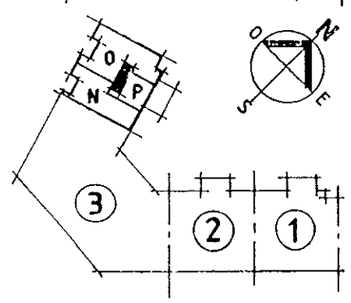
B BOILER ELECTRIQUE
RADIATEUR ELECTRIQUE
GT GAINE TECHNIQUE
PLACARD EN OPTION
ML EMPL. MACHINE A LAVER
S EMPLACEMENT SECHOIR
FR EMPLACEMENT FRIGO
LV EMPL. LAVE-VAISSELLE



ETAGE 4 - PHASE 4

NIV. +9.32

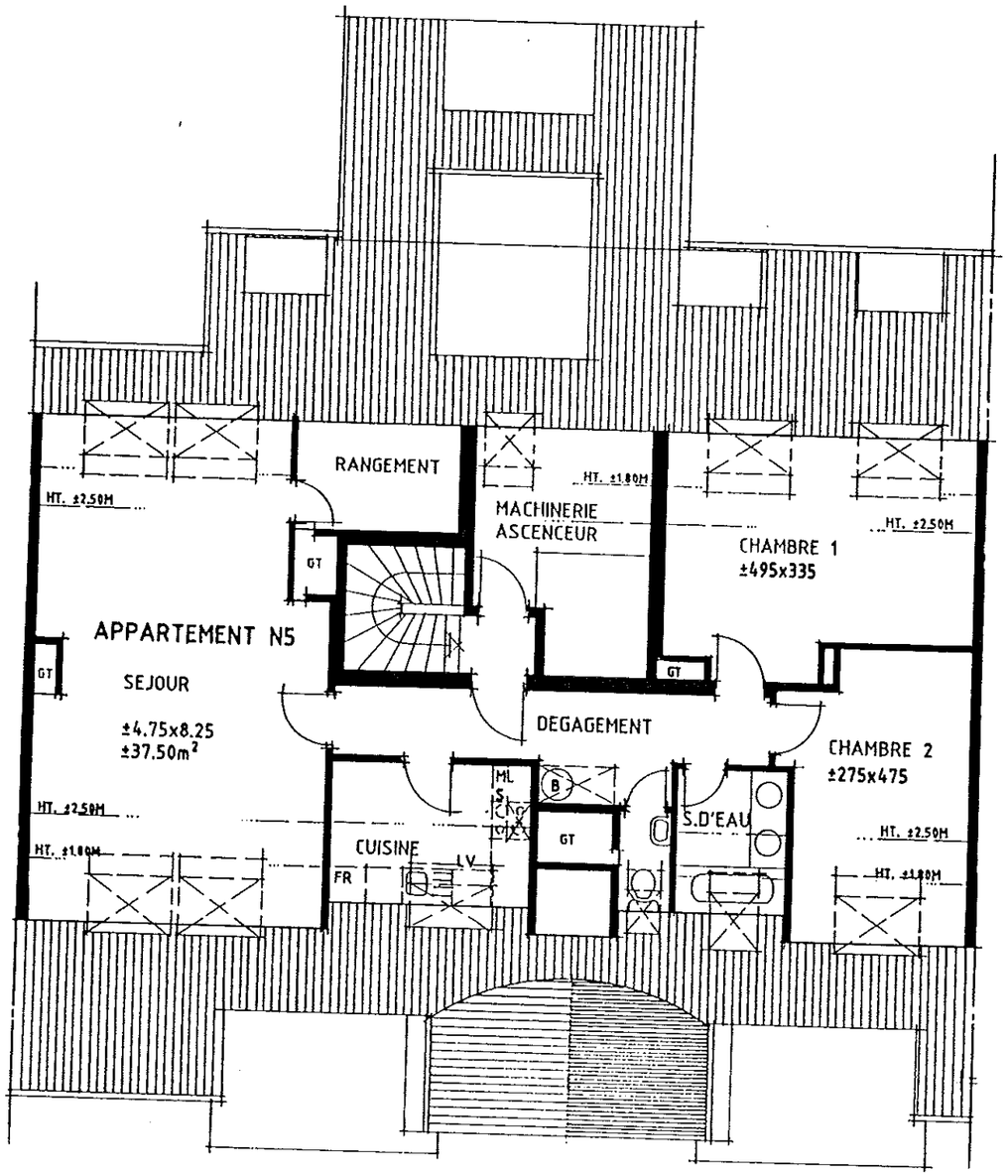
0 0.5 1 2 3 4M



SURFACE : APPARTEMENT N5 - 97.30m²

LEGENDE

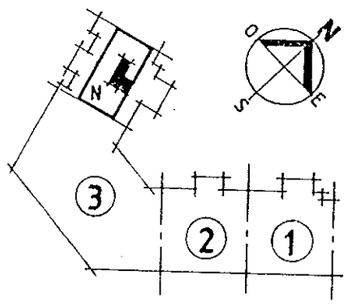
- (B) BOILER ELECTRIQUE
- RADIATEUR ELECTRIQUE
- GT GAINE TECHNIQUE
- PLACARD EN OPTION
- [ML] EMPL. MACHINE A LAVER
- [S] EMPLACEMENT SECHOIR
- [FR] EMPLACEMENT FRIGO
- [LV] EMPL. LAVE-VAISSELLE



ETAGE 5 - PHASE 4

NIV. +12.20

0 0.5 1 2 3 4M



Annexe 4 au référence n° 16.160

Le 8 janvier 1998

"RESIDENCE ACACIAS"

Place des Acacias

1040 BRUXELLES

CAHIER DES CHARGES ET DESCRIPTION TECHNIQUE

Le présent cahier des charges comporte :

- en première section : les clauses générales
- en deuxième section : la description technique

MAITRE DE L'OUVRAGE :

IMMOBILIERE DES ACACIAS
Boulevard Belgica, 37
1080 BRUXELLES
Tél. 02/426.49.71
Fax. 02/428.21.71

ARCHITECTE DIRIGEANT
AUTEUR DES PLANS :

BUREAU D'ARCHITECTURE
JEAN-HUBERT PIGEOLET S.C.P.R.L.
rue Val d'Alvaux, 2
1457 NIL-SAINT-VINCENT (WALHAIN)
Tél. 010/65.51.67
Fax. 010/65.90.45

INGÉNIEUR STABILITE :

BUREAU D'ETUDES LESAGE & PAELINCK
avenue Lambeau, 115
1200 BRUXELLES
Tél. 02/733.33.51
Fax. 02/733.19.94

BUREAU DE CONTRÔLE :

BUREAU VERITAS
Mechelsesteenweg, 128 - 136
2018 ANTWERPEN
Tél. 03/247.94.30
Fax. 03/247.94.99

PREMIERE SECTION

CLAUSES GENERALES

Article 1 - MODE D'ENTREPRISE

L'opération constitue un forfait absolu, c'est-à-dire, que pour le prix convenu, l'IMMOBILIERE DES ACACIAS, Maître de l'ouvrage, est tenue de remettre à l'acheteur les ouvrages décrits dans la convention passée avec ce dernier en conformité avec le présent cahier des charges.
L'IMMOBILIERE DES ACACIAS fera exécuter cet immeuble par les entrepreneurs de son choix, qui seront astreints à se conformer au présent cahier des charges.

Article 2 - RESPONSABILITE ET GARANTIE

Les entrepreneurs ayant pris connaissance des dispositions des plans et cahiers des charges et accepté d'assumer leur exécution, prennent à leur charge tous les risques en cours de construction, y compris celui de la perte de l'ouvrage.
Sauf la responsabilité découlant de l'article 544 du Code Civil pour troubles de voisinage, ils sont seuls responsables vis-à-vis des tiers et des voisins de tous incidents, dégradations et avaries qui pourraient survenir à la suite de la construction de cet immeuble.
Toutes les indemnités pour "Dommages et Intérêts", frais de justice et autres - qui seraient de ce fait - seront supportés par eux, sans que les propriétaires aient - en tout état de cause - à intervenir.
Ils sont également responsables de toutes les infractions aux règlements de police, de voirie et de bâtisse.
La responsabilité décennale des entrepreneurs et de l'architecte, prévue aux art. 1792 et 2270 du Code Civil, prendra cours le lendemain de la réception provisoire, celle-ci valant agréation des travaux.
L'IMMOBILIERE DES ACACIAS garantit, en tant que venderesse, la parfaite exécution du Cahier Général des Charges, comportant description des travaux et des matériaux à mettre en oeuvre.
Toute réclamation fondée sur cette garantie devra être formulée - à peine de forclusion - dans le délai d'UN AN, à compter du procès- verbal de réception provisoire à intervenir entre le Maître de l'ouvrage et l'acquéreur, constatant la remise des clefs à ce dernier ; néanmoins, après l'expiration de ce délai, le Maître de l'ouvrage s'engage à subroger l'acquéreur dans ses droits envers l'entrepreneur ou l'architecte, mais aux frais et risques exclusifs de l'acquéreur.

Article 3 - ASSURANCES

Le Maître de l'ouvrage conclura les premières assurances nécessaires pour un montant suffisant et pour la durée nécessaire à la réalisation des travaux, pour couvrir entièrement, à tout moment, les risques d'incendie, d'explosions, de foudre, etc...
Ces contrats d'assurances couvriront les travaux tels qu'ils sont décrits aux plans et dans le cahier des charges; les propriétaires qui demandent des suppléments sont obligés de faire assurer eux-mêmes les plus-values éventuelles qui pourraient résulter des travaux ainsi exécutés.
Les polices d'assurances dont question ci-dessus seront reprises par l'acquéreur pour le temps qu'il restera à courir à partir du jour de la signature de l'acte notarié de vente.

Article 4 - ACCES AU CHANTIER - INTERVENTION DE L'ACQUEREUR

L'acquéreur n'aura pas accès au chantier sans être accompagné d'un délégué du Maître de l'ouvrage. Cet accès est accordé sur rendez-vous et se fait aux risques exclusifs de l'acquéreur sans que ce dernier puisse exercer, en cas d'accident ou pour quelque raison que ce soit, aucun recours contre le Maître de l'ouvrage, le délégué du Maître de l'ouvrage, les entrepreneurs ou l'architecte. L'acquéreur doit prêter son concours à première demande pour l'accomplissement de toutes formalités requises pour l'édification de l'immeuble, spécialement pour le raccordement de la construction aux réseaux d'égouts, gaz, électricité, etc... ou des formalités qui seraient nécessaires pour une enquête commodo et incommodo, etc...Par le seul fait de la signature de la convention de vente sous seing-privé, l'acquéreur donne mandat au Maître de l'ouvrage afin de remplir, à défaut d'intervention, ces formalités en son nom.

Article 5 - OCCUPATION DES LIEUX

L'exécution de travaux par le propriétaire ou l'emménagement par ce dernier de meubles ou appareils quelconques, sera considéré comme valant réception de l'immeuble par le propriétaire lui-même, ceci toutefois à l'exception des remarques justifiées qui seraient faites lors de l'établissement du procès-verbal de réception provisoire, remarques auxquelles il sera donné suite dès que possible. Il ne sera, en aucun cas, fait droit aux dommages causés aux pavements, menuiseries, escaliers, enduits, vitrerie, etc... après l'emménagement par le propriétaire ou un tiers le représentant, le propriétaire déclarant expressément en ce faisant prendre possession d'un immeuble en parfait état lui donnant satisfaction.
L'IMMOBILIERE DES ACACIAS ne pourra en aucun cas être rendue responsable des petites fissures d'enduits, de peinture et papier peint apparaissant dans les murs et plafonds résultant du tassement normal par lui-même de tout immeuble neuf et pour lesquels aucune responsabilité ne peut être imputée au Maître de l'ouvrage, leurs réparations éventuelles étant à charge de l'acquéreur.

Article 6 - EXPERTISE DES TRAVAUX.

Le propriétaire a le droit de faire expertiser les travaux à tout moment par un expert de son choix et à ses frais. Il s'oblige toutefois à en avertir le Maître de l'ouvrage et l'expert ne pourra se rendre sur le chantier que dûment autorisé par ce dernier et accompagné par un délégué de celui-ci.
D'autre part, s'il le désire, l'acquéreur pourra faire choix d'un Architecte inscrit au Tableau de l'Ordre pour intervenir à ses côtés, en qualité de conseil, aux réceptions qui lui seront demandées. Le paiement des honoraires afférents à cette intervention lui incombe.

Article 7 - ELECTION DE DOMICILE

Pour la bonne exécution de la convention de vente d'appartements sur plan, les parties élisent domicile dans leur demeure et siège social respectifs.

Pour accord, le

L'Acquéreur

Le Maître de l'ouvrage

DEUXIEME SECTION

DESCRIPTION TECHNIQUE

Le présent descriptif prévaut sur les données figurant aux plans ou les précise, le cas échéant. Les caractéristiques particulières des matériaux naturels (noeud, veine, dessin dans le bois et la pierre, etc.) ne pourront en aucun cas être considérées comme étant des défauts.

01 GROS - OEUVRE - MISE SOUS TOIT

0101 CLAUSES COMMUNES

Conformément aux conditions du Cahier des Charges pour travaux de construction privée édité par la F.A.B. - C.N.C. - clauses techniques.

0102 PREPARATION DES TRAVAUX

Comprend tous les travaux préliminaires : tels que démolitions, accès, installation de chantier, raccordements provisoires, tracé des ouvrages, etc...

0103 TERRASSEMENT

Comprend tous les travaux de terrassement en déblais ou en remblais pour fondations, accès, nivellement, comme indiqué aux plans. Les terres excédentaires seront évacuées hors du chantier.

0104 FONDATIONS - STRUCTURE

Les fondations et la structure du bâtiment seront exécutées conformément aux plans établis par le bureau d'études d'Ingénieurs-Conseils spécialisés en la matière.
Ces études répondent aux prescriptions en vigueur et aux normes de l'Institut Belge de Normalisation.
Ils assurent également le contrôle des travaux qui en découlent.

0105 MACONNERIE

Murs en sous-sol et garages
Ils seront exécutés en blocs de béton lourd ou en B.A. suivant prescriptions de l'Ingénieur et impératifs de la stabilité de l'immeuble. Certaines maçonneries existantes pourront être rempiétées.

Murs en élévation
Ils seront exécutés en blocs de béton lourd, voile de B.A. ou blocs treillis, épaisseur figurant au plan, suivant prescriptions de l'Ingénieur. Les murs mitoyens entre appartements, les murs cage d'escalier, ascenseur, seront, selon leur destination, en maçonnerie ou en cloison double en plâtre. Les cloisons d'appartements seront exécutées en éléments de plâtre de 10 cm d'épaisseur.

Murs de façade
Ils seront réalisés en briques de teinte claire nuancée. Certaines parties des façades seront réalisées en béton lisse, en crépis ou ardoises artificielles ou en pierre bleue comme indiqué aux plans.

Cheminées et gaines de ventilation
A réaliser au moyen de gaines préfabriquées spécialement appropriées à cet usage. Les conduits et gaines seront entourés de maçonnerie ou de cloisons.

Seuils
Les seuils de portes principales en P.B. épaisseur 8 cm. Seuils de fenêtres en P.B. épaisseur 5 cm. A l'emplacement des balcons, les seuils en P.B. seront remplacés par des éléments en béton préfabriqués faisant partie du balcon.

Chape d'étanchéité
A prévoir en DERBIGUM ou similaire au-dessus des garages situés en dehors du bâtiment principal et pour la toiture principale (partie horizontale).

0106 PLANCHERS BRUTS

Ils seront constitués de prédalles en B.A. avec remplissage de béton entre les différents niveaux ou de dalles de béton armé coulé sur place ou d'hourdis préfabriqués et cela, conformément aux plans de stabilité.

0107 CONSTRUCTION METALLIQUE

Tous les aciers laminés seront posés conformément aux indications de l'Ingénieur. Ils recevront avant leur pose une couche de protection adéquate contre la rouille.

0108 CHARPENTE MENUISERIE TOITURE

Les joues de terrasses seront réalisées au moyen de panneaux de teinte foncée résistant aux intempéries ou d'ardoises de type Eternit.

Exécution suivant plan de détail de l'Architecte.
Le pied de toiture sera réalisé comme indiqué aux plans généraux. Certaines fenêtres en toiture seront équipées de velux de dimensions comme indiqué aux plans.

0109 RESEAU D'EGOUTS

Les égouts seront réalisés en P.V.C. de diamètre approprié aux évacuations à assurer. Le réseau d'égouts comprend les chambres de visite nécessaires à leur fonctionnement.

0110 EVACUATION DES EAUX DE TOITURE

Les eaux de toiture seront évacuées au moyen de gouttières en zinc, comme indiqué aux plans. Ces gouttières seront reliées à des descentes également en zinc, comme indiqué aux plans.

0111 COUVERTURE DE BATIMENT

Comme indiqué au 0106, certaines parties de façades seront recouvertes d'ardoises artificielles 30 x 60 de couleur indiquée aux plans. L'étanchéité des toitures-terrasse sera réalisée au moyen de membrane asphaltique de type DERBIGUM. Les parties inclinées de la toiture seront recouvertes d'ardoises Eternit 32 X 60.

0112 ISOLATION THERMIQUE

L'isolation thermique sera assurée de la manière suivante :
1) Façade : laine de verre bakelisée ép. 4 cm minimum
2) Toiture : panneaux isolants pour toit plat ép. 4 cm minimum
3) Toiture inclinée - laine de verre ou de roche épaisseur 10 cm.
4) Châssis : double vitrage (voir 02).

0113 ISOLATION ACOUSTIQUE

L'isolation acoustique est assurée de la manière suivante :
- sol entre étage : natte spéciale du type ALVEOLITE 5 mm ou similaire.
- mur entre appartement : double mur constitué de matériaux différents avec interposition d'un matériau isolant approprié.

Il est à noter également que les châssis sont équipés de double vitrage et que les maçonneries sont du type mixte avec interposition d'une isolation de 4 cm d'épaisseur permettant une atténuation sensible des bruits aériens.

02 MENUISERIE EXTERIEURE - VITRERIE

0201 CHASSIS EN BOIS

Tous les châssis de fenêtres seront réalisés en Dark Red Meranti Select en Beter avec battée pour double vitrage et joints en néoprène soudés dans les angles du châssis. Les châssis répondent aux normes relatives aux essais d'étanchéité et de résistance mécanique réalisés au C.S.T.C. Les châssis seront composés de parties fixes, de parties ouvrantes à la française, de parties coulissantes et de parties basculantes.
Les menuiseries reçoivent en atelier une couche d'un produit protecteur fongicide, insecticide et hydrophobe qui respecte l'aspect naturel du bois.

0202 PORTES EXTERIEURES

A exécuter comme indiqué aux plans, y compris poussoirs et fermeture automatique. La porte de garage principale sera du type à ouverture automatique commandée par télécommande à distance.

0203 QUINCAILLERIE

Ouvrant à la française
Les parties ouvrantes sont pendues au moyen de fiches bichromatées de 13 mm de diamètre, au nombre de 3 par mètre. Elles sont équipées de crémones du type ROTO à points de fermeture multiples et d'une poignée alu brun. Dans le cas de châssis à deux ouvrants, la partie secondaire est équipée de verrous encastrés.

Ouvrant-tombant
La quincaillerie adoptée est à tringlerie encastrée bichromatée, afin de respecter l'aspect général des châssis. L'appareil est du type ROTO CENTRO 100 à poignée de commande unique. Elle est identique à celles équipant les châssis ouvrants. A prévoir comme indiqué aux plans.

Levant-coulissant
Le châssis est composé d'une demi-partie fixe et d'une demi-partie coulissante. Le cadre dormant est exécuté en pièces de 58 x 150 mm, l'ouvrant en 58 x 120 mm et muni d'un double joint d'étanchéité sur tout le périmètre. La quincaillerie est de type GRETSCH UNITAS ou similaire.

0204 VITRAGE

Tous les châssis et portes-fenêtres seront équipés de double vitrage clair. Les battées pour vitrages sont drainées. Les parecloses sont placées intérieurement.

03 CLOISONS LEGERES

0301 CLOISONS EN PLATRE

Les cloisons des appartements seront réalisées au moyen d'éléments de plâtre de 10 cm d'épaisseur. Néanmoins, certains éléments de doublage de cloisons pourront être réalisés en 7 cm d'épaisseur minimum. Ces cloisons reçoivent un lissage spécial de finition prévu par le fabricant.

04 PLAFONNAGE

0401 PLAFONNAGE MURS

Le plafonnage de toutes les maçonneries visibles situées à partir du niveau rez est prévu, sauf la machinerie, trémie d'ascenseur et les réduits techniques.
Le plafonnage sera du type "travail normal" (N.I.T. 159 du C.S.T.C.).
Les normes de tolérance sont les suivantes :

Plan :	-	Contrôle : maximum tous les 2 m dans le sens vertical et horizontal avec une règle de 2 m.
	-	Tolérance : 2 ondulations de 4 mm par règle.
Aplomb :		Décalage entre plafond et sol de 5 mm à 10 mm.
Châssis :		1 à 2 irrégularités par 2 châssis.
Finitions :		par 4 m² jusqu'à 4 irrégularités.

Le plafonnage sera réalisé au moyen de produit préparé en usine de type KNAUF ou similaire. La couche apparente sera bien lissée et prête à recevoir les travaux préparatoires de peinture.
Le contrôle du plafonnage sera effectué à la lumière du jour avant application de peinture ou autre revêtement.
Tous les angles saillants seront garnis de cornières en métal déployé.

0402 PLAFONNAGE PLAFONDS

Le plafonnage de tous les plafonds des appartements et communs est prévu en enduit pelliculaire blanc. Pose et mise en oeuvre suivant prescription du fabricant et de la NIT 159 du C.S.T.C.

05 CHAPE

0501 CHAPE RENFORCEE

Chape spéciale, type industriel, à prévoir pour tout le sous-sol et caves.

0502 CHAPE POUR TAPIS-PLAIN

Chape pour tapis plain à prévoir pour les chambres, living-dining . La chape aura l'épaisseur nécessaire pour atteindre les niveaux demandés. La chape sera établie sur une natte isolante acoustique spécialement destinée à cet usage (ALVEOLITE ép. 5 mm).

06 PLOMBERIE

0601 ALIMENTATION EAU FROIDE

Partant du compteur, l'alimentation des appareils est prévue en tuyaux galvanisés ou synthétiques de section appropriée pour : évier, lavabo, baignoire, WC, lave-mains, prise pour machine à laver, prise pour lave-vaisselle, prise pour boiler. L'installation sera conçue de manière telle qu'un épurateur pourra être installé ultérieurement par la copropriété.

0602 ALIMENTATION EAU CHAUDE

Partant du boiler, l'alimentation des appareils est prévue en tuyaux galvanisés ou synthétiques de section appropriée pour : évier, lavabo, baignoire.

0603 DECHARGES

Les tuyaux de décharges seront en P.V.C. conforme aux prescriptions du règlement d'hygiène publique. Ces décharges seront prolongées en toiture afin d'assurer la ventilation primaire des égouts et seront équipées de manchons de dilatation en nombre adéquat.

08 CHAUFFAGE ELECTRIQUE

08.01 CONDITIONS GENERALES

Utilisation d'un compteur trihoraire et de deux circuits :
- circuit normal,
- circuit interruptible (convecteurs directs des chambres et halls).

Températures à garantir par une température extérieure de - 8° :
- Living - dining 22°
- Chambres 20°
- Salle d'eau 24°
- Hall et dégagement 16°

08.02 ACCUMULATEURS DYNAMIQUES ACEC ACCU 2000 DE TYPE SEHP

Les livings et cuisines sont chauffés par accumulateurs dynamiques ACEC ACCU 2000 de type SEHP ou similaire.
La puissance calorifique nominale de l'appareil doit être égale à sa puissance électrique. Pendant les périodes de déclenchement de sa puissance électrique, l'appareil doit être capable d'émettre pendant deux heures, la puissance calorifique nominale, par restitution de la réserve de chaleur emmagasinée.

08.03 CONVECTEUR ACEC DE TYPE KMS

Les chambres, salle de bains et halls privés sont chauffés par convecteur ACEC de type KMS ou similaire.
Ils sont équipés d'un interrupteur et d'un thermostat incorporé. L'isolement électrique des composants, protégés contre les projections d'eau accidentelles, confère à ces convecteurs le degré de protection permettant de les installer dans des locaux humides en dehors du "volume de protection". Une protection anti-surchauffe déclenche l'élément chauffant en cas de recouvrement accidentel de l'appareil.

08.04 SYSTEME DE REGULATION TIP

La température ambiante est réglée local par local par un double thermostat électronique incorporé aux appareils (accumulateurs et convecteurs).
Ce thermostat possède deux réglages distincts :
- le premier, ajustable au moyen d'un bouton accessible à la partie supérieure de l'appareil, définit la température de confort.
- le second, ajustable au moyen d'un outil, est inaccessible par l'utilisateur et définit la température réduite en période d'inoccupation des lieux.

09 APPAREILS SANITAIRES

Tous les appareils sanitaires sont de couleur blanche.

A. Descriptions techniques générales

Lavabo :

Lavabo AMPHORA en porcelaine vitrifiée blanche, de 60 x 49 cm (code 375.000.360), 1 trou percé, fixation par deux goujons.
La colonne est livrable en option.
Set de fixation + vis et attaches.
Mélangeur de lavabo PAFFONI série "ETOILE" chromé avec grain d'attache pour chaînette (code 46.071).

Combiné d'écoulement.
Siphon chromé.
Robinets d'arrêt schell (2).
Miroir rond diamètre 60 cm.
Porte-serviette chromé à anneau EMCO avec fixation.
Porte-savon EMCO avec fixation.
Etagère en verre 60 x 12 cm EMCO avec fixation.

Baignoire :

Baignoire ARISTON "CLASSIC" en acier émaillé, 170 x 70 (code V170E).
Combiné d'écoulement GEBERIT à chaînette et bouchon.
Mélangeur bain-douche PAFFONI série "ETOILE" avec douche et flexible (code 46.020).
Porte-serviette EMCO barre fixe de 60 cm avec fixation.

W.C. :

W.C. AMPHORA en porcelaine vitrifiée blanche.
Sortie horizontale arrière, 2 points de fixation (code 375.000.351).
Réservoir GEBERIT 128007 en polypropylène.
Siège ALLIBERT.
Robinet SCHELL, flotte, vis, tube chromé.
Porte-rouleau chromé EMCO avec fixation.

Lave-mains :

Lave-mains AMPHORA en porcelaine vitrifiée blanche de 40 x 26 cm, trou perforé gauche ou droite, fixation par 2 goujons M8/90.
Robinet froid PAFFONI série "ETOILE" à bec de cygne 1/2" (code 46.090).
Crépine à grille sans bouchon.
Siphon chromé.
Tube SCHELL et robinet SCHELL.
Porte-essuie à anneau chromé avec fixation.
Miroir rond diamètre 40 cm avec attaches.

Tub :

Tub de douche ARISTON STANDARD, 80 x 80 cm, profondeur 16 cm (code P80/16), siphon, crépine, bouchon, chaînette.
Mélangeur bain, douche PAFFONI série "ETOILE" (code 46.020).
Ensemble support douche ARCO.
Anti-retour DEFLUC.
Rideau de cabine de douche ou porte en option.

B. Nomenclature des appareils sanitaires prévus (suivant indications des plans)

Le choix des appareils sanitaires se fera chez le fournisseur agréé sur demande du bureau d'architecture et au moment opportun.

Salle d'eau
- 1 baignoire complète en tôle émaillée, mélangeur bain-douche, porte-savon et porte-essuie,

- 1 ou 2 lavabos complets (suivant les indications des plans) avec robinet mélangeur, étagère, miroir, porte-savon et porte-essuie à anneau,

Salle de douche ou 2ème salle d'eau
- 1 douche complète
- 1 lavabo complet (si prévu au plan)

W.C.
- 1 W.C. complet
- 1 lave-mains complet avec robinet froid, miroir et porte-essuie.

Certains appartements ne disposant pas de W.C. séparé, ceux-ci seront incorporés dans la salle d'eau.

Divers
- 1 arrivée et décharge pour machine à laver
- 1 arrivée et décharge pour lave-vaisselle dans la cuisine.

10 CUISINE

10.01 MEUBLES DE CUISINE

La fourniture et le placement de meubles de cuisine ne sont pas compris dans le prix de base.
Sont par contre compris les arrivées d'eau pour évier et décharge ainsi que les prises de courant pour l'alimentation des appareils suivant la description prévue à l'article 11.01.
Moyennant un accord sur le prix, l'IMMOBILIERE DES ACACIAS peut prendre en charge la fourniture et le placement du mobilier de cuisine et de son équipement.

11 ELECTRICITE

11.00 DESCRIPTIONS GENERALES

Toute l'installation électrique sera exécutée conformément au règlement technique édité par le comité d'étude technique et de la production et de la distribution d'électricité en BELGIQUE, ainsi qu'aux conditions particulières tant techniques qu'administratives du distributeur local d'énergie électrique.
Le compteur principal sera placé dans un local approprié et chaque appartement disposera d'un coffret divisionnaire semi encastré.
Ce coffret sera équipé de circuits au nombre suffisant et ceux-ci seront protégés au moyen de plombs automatiques (magnéto-thermique).
De plus, certains circuits seront équipés de systèmes différentiels.
L'ampérage sera en rapport avec les besoins de l'installation.

Le câblage électrique sera réalisé sous tubes en plastique et la section des fils sera conforme aux règlements.
Les interrupteurs et les prises seront du type NIKO PR 80 ou similaire en bakélite blanche à encastrer dans les locaux plafonnés.
Les garages et dégagement sous-sol seront équipés d'appareillage du type néon. Il n'est pas prévu d'appareillage dans les appartements ni les caves.

11.01 NOMENCLATURE DES PRISES ET POINTS LUMINEUX

- Hall jour	1 PL	2 D		
- Hall nuit	1 PL	2 D	1 PC	
- Living-dining	1 PL	2 D	6 PC	
- Cuisine	1 PL	2 D	3 PC	
- W.C.	1 PL	1 D		
- Salle(s) d'eau	1 PL	1 D	2 PC	
- Chambres	1 PL	1 D	2 PC	
- Cavettes	1 PL	1 D		
- Office (si prévu)	1 PL	1 D		

1 D = 1 direction 1 PL = 1 point lumineux 1 PC = 1 prise de courant

De plus, chaque appartement dispose de :

- 1 P.C. pour hotte,
- 1 P.C. chauffage
- 1 P.C. lave-vaisselle
- 1 P.C. frigo
- 1 P.C. machine à laver
- 1 P.C. séchoir
- 1 P.C. pour cuisinière électrique
- 1 tube vide pour TV + 1 tube vide pour BELGACOM
- 1 vidéophone avec ouvre-porte permettant de communiquer avec le hall d'entrée
- 1 double sonnerie fonctionnant depuis le hall d'entrée situé au rez et le hall de l'étage où est situé l'appartement,
- 1 prise de terre conforme

L'acquéreur aura l'obligation de faire ouvrir le compteur électrique à son nom, à la première demande de l'IMMOBILIERE DES ACACIAS, et cela afin d'assurer l'alimentation en courant de son appartement.

Les halls communs, escaliers et parkings seront équipés de points lumineux avec bouton poussoir, ainsi que de l'éclairage de sécurité prévu par la réglementation.
Les accès extérieurs seront équipés de points lumineux comme indiqué aux plans généraux.

12 CARRELAGES - FAÏENCES - TABLETTES

12.01 CARRELAGE SOL

Carrelage sol en céramique émaillée pour les hall, cuisine, W.C., salle(s) d'eau. Plinthes en majolique assorties.
Le choix du carrelage se fera obligatoirement auprès de l'entrepreneur général sur base d'échantillons présélectionnés par le Maître d'ouvrage.
Valeur des carrelages : 600 Frs le m² hors T.V.A. - prix public.
La pose standard est à charge de l'IMMOBILIERE DES ACACIAS (carreaux 10 x 20 - 20 x 20 - 30 x 30).
Les halls et dégagements communs seront carrelés au moyen de carrelages présélectionnés par l'IMMOBILIERE DES ACACIAS. Le sol du hall du rez-de-chaussée, avant la double porte, sera carrelé au moyen de pierre ou de marbre suivant les plans de décoration.

12.02 FAÏENCES MURALES

Faïences murales présélectionnées pour la(es) salle(s) d'eau.
Surface prévue 8 m².
Autour des tubs de douche la hauteur sera portée à 2 m.
Le choix des faïences se fera obligatoirement sur base des échantillons présélectionnés par le Maître de l'ouvrage.
Valeur des faïences : 600 Frs le m² hors T.V.A. - prix public.
La pose standard est à charge de l'IMMOBILIERE DES ACACIAS.

12.03 TABLETTES

Tablettes en marbre à prévoir pour toutes les fenêtres avec allège en maçonnerie, sauf velux et fenêtre cuisine.
Les tablettes des fenêtres des cuisines seront plafonnées dans l'attente d'une pose éventuelle de faïences.

13 MENUISERIE INTERIEURE

13.01 PORTES INTERIEURES

Toutes les portes intérieures seront du type à peindre.
Chambranles et ébrasements également à peindre. Si prévue au plan, la porte d'entrée du living sera du type à grande découpe vitrée (vitrage clair). La porte d'entrée des appartements sera résistante au feu, conformément aux règlements en vigueur. Cette porte d'entrée sera équipée d'une serrure de sécurité à cylindre avec 3 clefs permettant également l'ouverture de la porte principale de l'immeuble. Toutes les portes seront équipées de quincaillerie en éloxé, ton champagne ou similaire.

13.02 PLINTHES

Plinthes en bois à peindre prévues dans le living et les chambres.

13.03 CACHE-RAIL EN BOIS

En option.

13.04 PLACARDS

En option, moyennant accord sur le prix, des placards peuvent être fournis.

14 REVETEMENT SOUPLE

14.01 TAPIS PLAIN

Un tapis plain valeur non posé de 1.000 Frs le m² hors T.V.A. (prix public) est prévu dans le living et les chambres.

15 PEINTURE - TAPISSAGE

15.0 PARTIES COMMUNES

15.01 MENUISERIE EXTERIEURE

Toutes les menuiseries extérieures recevront après ponçage et masticage 2 couches de peinture laquée, côté intérieur et côté extérieur.

15.02 MENUISERIE INTERIEURE

Les portes, chambranles, ébrasements, cache-tuyau recevront après ponçage et masticage 2 à 3 couches de peinture satinée en fonction de la nature du support.

15.03 PEINTURE DES MURS

Toutes les parties plafonnées situées dans les communs seront peintes au moyen de 1 couche de peinture appropriée au support (couche de propreté). Le hall d'entrée de l'immeuble situé au rez-de-chaussée sera tapissé au moyen d'un papier vinyl décoratif comme indiqué au plan de décoration, choisi par l'architecte.

15.1 PARTIES PRIVATIVES

15.11 MENUISERIE EXTERIEURE

Toutes les menuiseries extérieures recevront après ponçage et masticage 2 couches de protection non filmogène, côté intérieur et côté extérieur.

15.12 MENUISERIE INTERIEURE

Les portes, chambranles, ébrasements, cache-tuyau recevront après ponçage et masticage 2 à 3 couches de peinture satinée en fonction de la nature du support.

15.13 PEINTURE DES MURS

Tous les murs plafonnés recevront, après masticage et ponçage, 1 couche de propreté en blanc cassé.
La finition des plafonds étant exécutée au moyen d'un enduit pelliculaire mince, il n'est pas prévu de couche de peinture.

16 FERRONNERIE - GARDE-CORPS

16.01 FERRONNERIE

Les escaliers seront garnis de rampe métallique comme indiqué aux plans.

16.02 GARDE-CORPS

Ils seront en aluminium anodisé ton clair, avec panneaux translucides ou transparents entre les éléments en alu.
En toiture, les faces des garde-corps seront garnis d'éléments s'intégrant avec le matériau de parement. La lisse sera en bois ou en alu.

17 COMMUNS

Dans le hall d'entrée (entre la porte d'entrée extérieure et la porte du sas), le sol sera recouvert de marbre et les murs seront recouverts de miroirs et de peinture type Sigmulto ou similaire selon indications données par l'architecte (Rez-de-chaussée).

Boîtes aux lettres et sonnerie selon indications des plans de décoration de l'architecte.

Les arrêts et la charge de l'ascenseur sont proportionnels au nombre d'étages de l'immeuble qu'il dessert, du sous-sol à l'avant-dernier étage. L'ascenseur répondra aux prescriptions des règlements en vigueur relatifs à la sécurité des usagers.

Les accès extérieurs seront exécutés comme indiqué aux plans généraux. Ils seront éclairés au moyen de luminaires étudiés à cet effet.

Les parties de terrain situées en dehors des accès et terrasses, seront traitées en zone de pelouse avec basses plantations.

Pour accord, le

L'Architecte auteur du projet,

J.H. PIGEOLET
ARCHITECTE GÉRANT

Le Maître de l'ouvrage,

ENREGISTRE 19 ROLE 0 RENVOI
A SCHAERBEEK 2LE
VOL. 1 FOL. 87 CASE 2c
REÇU MILLE FRANCS (1000)

L'INSPECTEUR P.PAL A.I.
~~VAN DE VELDE FR~~
PAQUAY

Annexe 5 au répertoire n° 16.160

Ministère de la Région de Bruxelles – Capitale

Manhattan Center/Office Tower
avenue du Boulevard, 21
1210 BRUXELLES

Service Logement

A LIRE ATTENTIVEMENT

PRIME A LA CONSTRUCTION OU A L'ACQUISITION D'UN LOGEMENT SUR PLAN ET D'UNE ASSURANCE CONTRE LA PERTE DE REVENUS

Arrêté de l'Exécutif du 11 juillet 1991

1. Prime à la construction ou à l'acquisition d'un logement sur plan.

Une prime unique en vue de construire ou d'acquérir un logement sur plan peut être accordée aux conditions suivantes :

1.1. Condition d'âge

A la date d'introduction du dossier, le demandeur doit être âgé de 18 ans.

1.2. *Le demandeur, son conjoint ou la personne avec laquelle il vit maritalement ne peuvent posséder un autre logement en pleine propriété ou en usufruit entier à la date de la demande.*
L'aliénation de tout ou partie d'une pleine propriété ou d'un usufruit entier réalisée au cours des deux années qui précèdent cette date exclut le demandeur du bénéfice de la prime.

1.3. *Pour l'avant dernière année qui précède l'année de la demande les revenus imposables globalement du demandeur et de son conjoint ou de la personne avec laquelle il vit maritalement ne peuvent excéder* ***1.164.000 Frs,*** *majorés de* ***52.000 Frs,*** *par personne à charge fiscalement. (Pour les demandes introduites en 1991, il est tenu compte des revenus de l'année 1989).*
Les montants précités sont liés à l'indice des prix à la consommation 145,65 et sont réadaptés à chaque augmentation ou diminution de cet indice de 2,80 points.

Exemple : *l'indice pivot de 145,65 majoré de 2,80 points soit 148,45 ayant été atteint en juin 1991 (148,46), s'étant maintenu en juillet 1991 (149,27), la majoration des revenus subventionnés intervient au 1er septembre 1991 et sont fixés respectivement à* ***1.187.280 Frs et 53.040 Frs.***

1.4. *La demande doit être obligatoirement introduite* ***sous pli recommandé*** *au plus tard avant la première occupation.*

RBG 355 D 108

./.

1.5. La prime n'est accordée que si le coût net d'acquisition hors frais ou le coût de la construction hors T.V.A. n'excède pas **4.000.000 Frs** maximum.

1.6. Le demandeur doit s'engager à occuper effectivement **la totalité** du logement pour lequel il a bénéficié de la prime et à s'y domicilier dans les **3 mois qui suivront l'ouverture des compteurs d'énergie** et ce pendant **cinq ans au moins.**
Durant ce délai, le demandeur ne pourra procéder ni à l'aliénation, ni à la mise en location totale ou partielle du bien objet de la prime.
Cet engagement cesse de plein droit en cas de décès du demandeur, de son conjoint ou de la personne avec laquelle il est maritalement :

Remarque

En cas d'acquisition sur plan, la prime sera liquidée au notaire chargé de la passation de l'acte authentique.

En cas de construction, la prime sera payée au demandeur à la mise sous toit du bâtiment et sur production de factures des travaux déjà engagés dont le montant total hors T.V.A. doit atteindre 10 fois le montant de la promesse d'octroi de prime.

2. Montant de la prime.

Le montant de la prime est fixé en fonction de la superficie du logement à savoir la **superficie brute de plancher**(c'est-à-dire murs compris).

2.1. La prime sera de **200.000 Frs** si la superficie telle que définie ci-dessus est égale ou inférieure à 80 m².

2.2. Elle sera de **250.000 Frs** si la superficie est comprise entre 81 et 100 m².

2.3. Elle sera de **300.000 Frs** si la superficie atteint minimum 101 m².

Remarque

Les montants susmentionnés seront majorés de **50.000 Frs** pour les constructions ou les achats sur plan de logements situés dans l'axe géographique couvert par un contrat de quartier tel que défini au chapitre II de l'Arrêté de l'Exécutif de la Région de BRUXELLES-CAPITALE organique de la rentabilisation des quartiers anciens (Il y a lieu de vous adresser à l'administration Communale du lieu où vous construisez ou acquérez le logement sur plan).

3. Assurance contre la perte de revenus.

Une assurance contre la perte de revenus couvre pendant les 5 premières années de remboursement du prêt hypothécaire, le bénéficiaire de la prime précitée qui en vue d'acquérir ou de construire un logement a contracté un emprunt hypothécaire de **2.000.000 F** minimum auprès d'un organisme de crédit.
Ce prêt doit être consenti à un taux d'intérêt nominal supérieur déduction faite d'1,5 point au taux d'escompte appliqué par la Banque Nationale au jour de la demande (ex. taux d'escompte = 8 % taux nominal supérieur à (8 % - 1,5) = 6,50%

./.

Cette assurance garantit, en fait, le remboursement de la charge hypothécaire réelle à concurrence de maximum 250.000 FB par an, durant trois ans, en cas de perte d'emploi ou d'incapacité de travail. Ces modalités font l'objet d'une convention entre la Région et l'Assureur.
Les formulaires relatifs à cette assurance seront envoyés au bénéficaire de la prime en même temps que la promesse d'octroi provisoire de celle-ci.

4. Sanctions

Le bénéficiaire de la prime versée en vertu du présent arrêté est tenu, sans préjudice des dispositions du Code pénal ou de poursuites judiciaires éventuelles, de la rembourser à la Région en cas de déclaration inexacte ou incomplète en vue d'obtenir indûment le bénéfice de cette intervention.

MINISTERE DE LA REGION DE BRUXELLES CAPITALE
C.C.N. - Rue du Progrès 80 - Bte 1
1030 Bruxelles
Service Logement

NOTICE EXPLICATIVE

PRIME A LA CONSTRUCTION OU A L'ACQUISITION D'UN LOGEMENT SUR PLAN

1. *Le demandeur est prié de compléter lui-même les cadres I, II, III et IV du formulaire AC de demande de prime ci-annexé et, e.a. de mentionner au cadre II les dates probables d'ouverture des compteurs d'énergie et de première occupation.*

2. *A cette demande, il doit joindre* **obligatoirement** :

   a) *un certificat de résidence établissant l'identité complète du demandeur et de son conjoint ou de la personne avec laquelle il vit maritalement,*

   b) ***en cas d'acquisition,*** *sur plan une copie du compromis de vente ou de l'acte authentique d'achat authentifié par le notaire chargé de la passation de l'acte.*
   en cas de construction, *une copie du permis de bâtir certifiée conforme par l'administration communale;*

   c) *le formulaire B joint à la présente, à faire compléter par l'Administration de l'Enregistrement (adresse à demander à votre commune);*

   d) ***l'original*** *ou une copie certifiée conforme par la commune de la note de calcul ou de l'avertissement-extrait de rôle à l'impôt des personnes physiques et taxes additionnelles de l'avant-dernière année qui précède l'année de la demande (pour une demande en 1991, les revenus pris en compte sont ceux de 1989) du demandeur, de son conjoint ou de la personne avec laquelle il vit maritalement.*
   Si le demandeur est dans l'impossibilité *de fournir les 2 documents précités, il délivre l'autorisation de solliciter le renseignement auprès de l'Administration des contributions directes du Ministère des Finances au moyen du formulaire V. Il en va de même pour son conjoint ou la personne avec laquelle il vit maritalement;*

   e) *la promesse d'octroi de prêt émanant de l'organisme de crédit mentionnant le montant du prêt, ainsi que le taux d'intérêt nominal (uniquement pour le demandeur qui désire bénéficier de l'assurance contre perte de revenus).*

   f) *le plan coté de la construction ou du logement acquis sur plan.*

3. *Le formulaire de demande AC dûment complété,* **accompagné** *des documents énumérés ci-dessus, doit être renvoyé* **sous pli recommandé** :

   à l'adresse suivante : *MINISTERE DE LA REGION DE BRUXELLES CAPITALE*
   C.C.N. - Rue du Progrès 80 - Bte 1
   1030 Bruxelles
   Service Logement

Annexes : *1 formulaire AC, 1 formulaire B, 1 formulaire V.*

MINISTERE DE LA REGION DE BRUXELLES CAPITALE
C.C.N. - Rue du Progrès 80 - Bte 1
1030 Bruxelles
Service Logement

Nr 52/

FORMULAIRE AC

DEMANDE DE PRIME A LA CONSTRUCTION OU A L'ACQUISITION D'UN LOGEMENT SUR PLAN

(Arrêté de l'Exécutif du 11 juillet 1991)

CADRE I. *Identité du demandeur de la prime*

Nom et prénoms du demandeur (**en lettres capitales**)

Né(e) à *le*

Profession :

Nom et prénoms du conjoint ou de la personne avec laquelle il vit maritalement (**en lettres capitales**)

Né(e) à *le*

Profession :

Lieu et date du mariage :

Adresse actuelle du demandeur :

Rue *N°* *Tél.:*

Canton postal : *Commune :*

Nom et adresse de l'employeur :

- *du demandeur :*
- *du conjoint :*
  ou
- *de la personne avec laquelle il vit maritalement :*

CADRE II. *Situation de la construction ou du logement acheté sur plan*

Rue *N°*
Canton postal : *Commune :*
S'agit-il d'une construction ?
S'agit-il d'un achat sur plan ?
Date probable de la première occupation :
Date probable d'ouverture des compteurs d'energie :

En cas de construction, n° de compte auquel la prime doit être versée :

. . . - . . . . . - . .

MINISTERE DE LA REGION DE BRUXELLES CAPITALE
C.C.N. - Rue du Progrès 80 - Bte 1
1030 Bruxelles
Service Logement

FORMULAIRE B
52/

PRIME A LA CONSTRUCTION OU A L'ACQUISITION SUR PLAN

Formulaire à remettre par le demandeur au receveur de l'enregistrement et des domaines de son domicile.
(L'adresse de ce fonctionnaire peut être obtenue auprès de l'Administration communale).
Si ce receveur indique que vous êtes encore connu dans d'autres bureaux, il y a lieu de faire compléter également le formulaire par le receveur de ces bureaux.

CADRE I : A REMPLIR AU PREALABLE PAR LE DEMANDEUR DE PRIME

Requérant(s) .....
(Nom en lettres capitales) **(Prénoms)**

Né(e) à ..... *le* .....
et son conjoint

Timbre fiscal à 90 F

.....
(Nom en lettres capitales) **(Prénoms)**

Né(e) à ..... *le* .....

demeurant à ..... *rue* ..... *n°* .....

CADRE II : CERTIFICAT A ETABLIR PAR LE RECEVEUR DE L'ENREGISTREMENT

Le soussigné, receveur de l'enregistrement et des domaines à .....
certifie, d'après les documents dont il dispose, que le(s) requérant(s) désigné(s) ci-dessus :
a) est (sont) titulaire(s), dans le ressort du bureau, des droits réels immobiliers ci-après (1) :

Commune	Rue ou lieu dit	Désignation cadastrale section n°	Nature	Contenance ha	a	ca	Nature du droit quotité(s) possédée(s)

b) a (ont) procédé au cours des deux années écoulées aux aliénations des droits réels immobiliers ci-après (1) :
Autres bureaux à consulter : .....

Le .....
Salaire perçu ..... F
Reg. n° ..... *19..*

(signature)
(Nom du receveur)

Sceau

(1) Inscrire, le cas échéant, la mention "néant" en travers des colonnes du tableau.

D 114

RBG 354

(Voir verso)

Ministère de la Région de Bruxelles - Capitale

Service Logement

C.C.N.
Rue du Progrès 80 - bte 1
1030 BRUXELLES

F O R M U L A I R E V . . . / . . . . . .

- PRIME A LA RENOVATION
- PRIME A LA CONSTRUCTION OU A L'ACQUISITION D'UN LOGEMENT SUR PLAN
- PRIME AU RAVALEMENT DE FACADE

AUTORISATION RELATIVE A LA DELIVRANCE DU CERTIFICAT DE REVENUS - 276 C1

Le(s) soussigné(s)

A

Nom, prénom et adresse du demandeur

.....
.....
.....
.....(1)

Numéro registre national |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|

Date de naissance ...../...../.....

B

Nom, prénom et adresse du conjoint ou de la personne qui vit maritalement avec le demandeur

.....
.....
.....
.....(1)

Numéro registre national |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|

Date de naissance ...../...../.....

*autorise(nt) l'Administration des Contributions directes à délivrer tous les renseignements concernant leur situation fiscale au Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale - **Service Logement** - en vue de l'octroi de la prime à la rénovation ou à la construction ou à l'acquisition ou au ravalement de façade (2) (3).*

A ....., le ..../..../....

Signature(s)

A B

(1) Adresse complète
(2) Biffer la mention inutile
(3) Si le demandeur et son conjoint ou la personne avec laquelle il vit maritalement n'ont pas eu de revenus imposables en Belgique pendant l'année d'imposition à prendre en considération (par ex. : séjour à l'étranger, fonctionnaires C.E.E., ...), ils sont tenus de le signaler dans une lettre d'accompagnement et de joindre également tous les éléments de preuve relatifs à leurs revenus (attestation de l'employeur, extraits concernant les cotisations sociales, fiches fiscales, ...)

SEPTEMBRE 199

PRIME A LA CONSTRUCTION OU L'ACQUISITION D'UN LOGEMENT SUR PLAN

REGION BRUXELLOISE:

ADDENDUM

CONDITIONS RELATIVES AUX REVENUS : Revenus du demandeur, de son conjoint ou de la personne avec laquelle il vit maritalement.

L'indice des prix à la consommation ayant atteint 168,05 points, il y a dès lors lieu pour les demandes introduites depuis le 1er septembre 1997 de majorer de 16% le montant de base des plafonds de revenus, soit 1.164.000F et 52.000F et de les porter à 1.350.200 F 60.300 F.

DEMANDEUR AYANT :	MAXIMUM DE REVENUS IMPOSABLES A L'IMPOT DES PERSONNES PHYSIQUES ADMISSIBLES.
Aucune personne à charge	1.350.200
1 personne à charge	1.410.500
2 personnes à charge	1.470.800
3 personnes à charge	1.531.100
4 personnes à charge	1.591.400
5 personnes à charge	1.651.700
6 personnes à charge	1.712.000
7 personnes à charge	1.772.300
8 personnes à charge	1.832.600
9 personnes à charge	1.892.900
10 personnes à charge	1.953.200

ENREGISTRE 3 ROLE 0 RENVOI
A SCHAERBEEK 2LE 98
VOL. 1 FOL. 87 CASE 20
REÇU MILLE FRANCS (1000)

L'INSPECTEUR P.PAL A.D.

~~VAN DE VELDE FR.~~ PAQUAY