N° 726

ETUDE

DE

Me CLAUDE VAN ELDER

DOCTEUR EN DROIT

NOTAIRE

A BRAINE-L'ALLEUD

N° 726 du répertoire, du 12 octobre 1992

ACTE DE BASE :

LE SYLVIE

COPIE

n° 726.

"ETUDE Claude VAN ELDER"
Société Civile à forme de société privée à responsabilité limitée - R.S.C. Nivelles n° 282
Place Riva Bella, 12 - 1420 Braine-l'Alleud

L'an mil neuf cent nonante-deux.

Le douze octobre.

Par devant Nous, Maître Claude VAN ELDER, Notaire résidant à Braine-l'Alleud.

ONT COMPARU:

1/ La société anonyme "TELLIER", dont le siège social est établi à Braine-l'Alleud, avenue Napoléon, numéro 1, inscrite au registre du commerce de Nivelles sous le numéro 57.242, constituée suivant acte reçu par le Notaire Claude Van Elder, soussigné, le onze juin mil neuf cent quatre-vingt-sept, publié à l'annexe au Moniteur Belge du dix juillet suivant, sous le numéro 870710-154.

Ici représentée, conformément à l'article 18 de ses statuts, et acceptant par son administrateur délégué, Monsieur Philippe TELLIER, demeurant à Braine-l'Alleud, avenue Napoléon, 1, nommé à cette fonction aux termes de la réunion du conseil d'administration qui s'est tenue immédiatement après la constitution de la société et publiée avec elle.

2/ La société anonyme "Bureau Immobilier Braincis", en abrégé "Bureau I.B.", dont le siège social est établi à Braine-l'Alleud, avenue Léon Jourez, 3, société constituée suivant acte reçu par le Notaire Claude Van Elder, soussigné, le vingt-neuf janvier mil neuf cent nonante-deux, en cours de publication aux annexes du Moniteur Belge, immatriculée au registre du commerce de Nivelles sous le numéro 70.053.

Ici représentée et acceptant, conformément à l'article 19 de ses statuts, par deux administrateurs:

1. Monsieur Jean Marie GOFFAUX, électricien, demeurant à Braine-l'Alleud(Lillois), avenue du Sabotier, 33.

2. Monsieur Michel GOFFAUX, administrateur de société, demeurant à Halle, Kopheiweg, 115.

Première feuille.

Lesquelles, représentées comme dit est, préalablement au statut immobilier faisant l'objet du présent acte, Nous ont préalablement exposé ce qui suit:

A/ La société anonyme "TELLIER" est propriétaire des biens suivants:

COMMUNE DE BRAINE-L'ALLEUD (deuxième division)
(ex-Braine-l'Alleud)

1/ Une parcelle de terrain à bâtir sise à front de l'avenue Béatrice de Cusance, où elle présente d'après titre et mesurage une façade de dix mètres, cadastrée ou l'ayant été section A numéro 721/X/3, pour une contenance de deux ares quatre-vingt-trois centiares.

2/ Une parcelle de terrain à bâtir sise à front de l'avenue Béatrice de Cusance, où elle présente d'après titre et mesurage une façade de sept mètres, cadastrée ou l'ayant été section A numéro 721/W/3, pour une contenance de deux ares huit centiares.

Constituant respectivement les lots numéros 147 et 148 du lotissement dont question ci-après.

B/ La société anonyme "Bureau Immobilier Brainois", en abrégé "Bureau I.B.", est propriétaire des biens suivants:

COMMUNE DE BRAINE-L'ALLEUD (deuxième division)
(ex-Braine-l'Alleud)

1/ Une parcelle de terrain à bâtir sise à front de l'avenue Béatrice de Cusance, où elle présente d'après titre et mesurage une façade de sept mètres, cadastrée ou l'ayant été section A numéro 721/V/3, pour une contenance de deux ares dix-sept centiares.

2/ Une parcelle de terrain à bâtir sise à front de l'avenue Béatrice de Cusance, où elle présente d'après titre et mesurage une façade de sept mètres un centimètre, cadastrée ou l'ayant été section A numéro 721/T/3, pour une contenance de deux ares vingt-sept centiares.

Constituant respectivement les lots numéros 149 et 150 du lotissement dont question ci-après.

ORIGINE DE LA PROPRIETE

Les biens prédécrits appartiennent à la société anonyme "TELLIER" et à la société anonyme "Bureau Immobilier Brainois", en abrégé "Bureau I.B.", pour les avoir acquis de la société anonyme "IMMO NPC", ayant son siège à Braine-l'Alleud, aux termes de deux actes de vente reçus par le Notaire soussigné et le Notaire Guy Nasseaux, résidant à Waterloo, le vingt-quatre février mil neuf cent nonante-deux, transcrits au premier bureau des hypothèques de Nivelles, le vingt-cinq mars suivant, volume 3829 respectivement numéros 2 et 1.

La société anonyme "IMMO NPC" en était propriétaire pour les avoir acquis de la société anonyme "Horizon Construct", ayant son siège à Ixelles, aux termes d'un acte de vente reçu par ledit Notaire Nasseaux, à l'intervention du Notaire André Philips, résidant à Koekelberg, le dix-sept janvier mil neuf cent nonante-et-un, transcrit audit bureau des hypothèques le vingt-et-un du même mois, volume 3563 numéro 11.

La société anonyme "Horizon Construct" en était propriétaire pour les avoir acquis de Monsieur Camille Jean Baptiste PARMENTIER, pensionné, célibataire, demeurant à Bruxelles, aux termes d'un acte de vente reçu par ledit Notaire Philips, le quatre juillet mil neuf cent nonante, transcrit audit bureau des hypothèques, le six août suivant, volume 3531 numéro 15.

Deuxième feuille.

Monsieur Camille PARMENTIER, prénommé, en était propriétaire pour les avoir acquis de la société anonyme "I.F.C.", à Bruxelles, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Claude Van Elder, soussigné, et le Notaire André Glibert, ayant résidé à Braine-l'Alleud, à l'intervention dudit Notaire Philips, le vingt-trois juin mil neuf cent septante-huit, transcrit audit bureau des hypothèques, le neuf août suivant, volume 1877 numéro 22.

Le surplus de l'origine de propriété trentenaire est repris dans l'acte de division avec cahier des

charges du lotissement "La Semaillière I et II" extension, dont les biens ci-dessus décrits font partie, reçu par lesdits Notaires André Glibert et Claude Van Elder, le quinze février mil neuf cent septante-huit, transcrit au premier bureau des hypothèques de Nivelles, le vingt-trois du même mois, volume 1788 numéro 23.

CET EXPOSE FAIT, les sociétés comparantes, représentées comme dit est, ont déclaré vouloir construire CHACUNE sur les terrains prédécrits un immeuble comprenant des appartements, garages et caves et dont chaque acquéreur aura la propriété privative et exclusive avec comme accessoire une quotité indivise dans les parties communes de l'immeuble concerné dont le terrain y affecté.

A cet effet, les sociétés comparantes ont fait dresser par les soins de l'architecte J. Deneweth, S.P.R.L. Bureau d'études pour technologie et bâtiments, avenue Général Lartigue, 81/2 à 1200 Bruxelles, les plans des constructions à ériger.

Ces plans ont été approuvés par les services administratifs compétents et le permis de bâtir a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Braine-l'Alleud, le quinze juin mil neuf cent nonante-deux.

Le permis de bâtir et ses annexes - le tout sous forme de photocopie - restera ci-annexé et sera transcrit.

Les susdites sociétés ont fait établir un cahier des charges descriptif du gros-oeuvre et du parachèvement ainsi que la liste des matériaux, dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur.

Les plans descriptifs et identiques à ceux déposés aux services administratifs compétents et approuvés par les propriétaires des fonds demeureront ci-annexés, après avoir été signés "ne varietur" par les comparants et Nous, Notaire.

Ces plans sont donnés, néanmoins, à titre de simples renseignements et, tant que les constructions ne seront pas entièrement achevées, ils pourront toujours être modifiés à condition toutefois que les

modifications ne puissent pas nuire à la solidité de l'immeuble et à l'intérêt commun des propriétaires. Cette modification ne pourra, de plus, diminuer le volume ni la surface des éléments privatifs qui seraient vendus.

Les plans ci-annexés comportent:

1. plan 01: implantation - fondation-égoût - rez-de-chaussée;
2. plan 01a: plan de nivellement;
3. plan 02: premier étage - deuxième étage - coupe A-B;
4. plan 03: troisième étage sous toiture - quatrième étage sous toiture - coupe C-D - ventilation système Bemal;
5. plan 04: façades;

Les constructions à faire ériger par la société anonyme "TELLIER" sur les deux parcelles de terrain lui appartenant seront dénommées aux présentes "BLOC A" et les constructions à faire ériger par la société anonyme "Bureau I.B." sur les deux parcelles de terrain lui appartenant seront dénommées aux présentes "BLOC B".

La volonté des sociétés comparantes est que chacun des éléments privatifs avec ses accessoires, tels qu'ils se trouvent décrits dans le présent acte et dans le règlement de copropriété, forme une propriété distincte, dont il pourra être disposé à titre onéreux ou gratuit et que l'on pourra grever de droits réels.

oisième feuil-

Dans le but de régler les rapports de voisinage et de propriété, d'établir la manière dont les parties communes et autres seront gérées et administrées, de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes, les sociétés comparantes ont établi un règlement de copropriété, lequel sera obligatoire pour tous ceux qui seront propriétaires, copropriétaires, locataires ou ayants-droit à un titre quelconque d'une partie de l'immeuble.

Ce règlement comporte un statut réel qui sera opposable à tous par sa transcription au bureau des hypothèques compétent et un statut d'ordre intérieur,

lequel n'est pas de statut réel mais sera obligatoirement opposable et imposé à tous ceux qui deviendront par la suite propriétaires, locataires ou ayants-droit d'une partie quelconque de l'immeuble.

Chacun est tenu d'imposer ce règlement d'ordre intérieur à ses successeurs à tous titres.

Un exemplaire de ce règlement de copropriété, signé "ne varietur" par les comparants et Nous, Notaire, demeurera ci-annexé pour faire partie intégrante du présent acte et sera enregistré en même temps que les présentes.

Lors de toute mutation de propriété et de jouissance ayant pour objet un élément privatif de l'immeuble, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance du présent acte de base et de ses annexes et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent et qui résulteront des décisions qui seront prises ultérieurement par les assemblées générales des copropriétaires conformément au règlement de copropriété.

VENTES:

L'acquisition par un acquéreur comprendra une partie de l'ensemble en copropriété et indivision forcée et les constructions en l'état où elles se trouvent au moment de la signature de la convention à intervenir entre parties.

L'achèvement de la partie privative sera assurée par la conclusion d'un contrat d'entreprise dans lequel l'acquéreur apparaîtra comme maître de l'ouvrage.

Ce contrat d'entreprise sera basé sur les plans ci-annexés et le cahier descriptif dont question ci-avant.

Dans le prix de vente et d'entreprise ne sont pas compris la quote-part incombant à l'acquéreur dans les frais de placement et de raccordement des compteurs particuliers.

Le total des prix de vente et d'entreprise sera réglé au moment de la passation de l'acte, sauf la partie restant à effectuer et à exécuter à ce moment, laquelle se réglera selon accord à intervenir entre parties et qui sera précisé, le cas échéant, dans l'acte de vente.

A défaut de paiement, toute somme devenue exigible sera productive, de plein droit et sans mise en demeure, d'un intérêt au taux de douze pour cent l'an, net d'impôts mis ou à mettre depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

En outre, après un commandement resté infructueux durant trente jours, le solde du prix deviendra de plein droit exigible et productif à partir du commandement jusqu'au jour du paiement effectif d'un intérêts, net de tous impôts mis ou à mettre, au taux d'un pour cent au dessus du taux réclamé par la Générale de Banque, société anonyme, pour crédit de caisse.

Les sociétés comparantes auront le droit, dans ce cas, de demander la résolution de la vente avec dommages-intérêts ou de poursuivre son exécution par toutes voies de droit, y compris la vente sur saisie-exécution immobilière, des biens vendus sans préjudice, simultanés ou non, de tous autres moyens de poursuites et d'exécution.

Pour sûreté et garantie du solde du prix de vente, il pourra être pris inscription d'office comme de droit lors de la transcription de l'acte de vente.

tpième feuil-

Les acquéreurs auront la jouissance des biens vendus à partir de la passation de l'acte authentique pour les mettre à la disposition des sociétés comparantes afin de leur permettre de faire le parachèvement.

Le délai de terminaison des travaux, sauf cas de force majeure ou de cas fortuits, est fixé à quatre cents jours ouvrables à compter du premier août mil neuf cent nonante-deux.

En cas de retard non justifié par cas fortuits ou de force majeure, l'acquéreur ou le maître de

l'ouvrage aura droit à une indemnité. Cette indemnité est fixée à mille (1.000,-)francs par jour ouvrable.

Sont considérés conventionnellement comme cas fortuits ou de force majeure: la guerre, la grève, les troubles politiques, les troubles sociaux, les pluies persistantes et anormales, les gelées empêchant l'exécution rationnelle de certains ouvrages ou tous autres évènements indépendants de la volonté des entrepreneurs exécutants ou de nature à empêcher, arrêter ou retarder l'exécution des travaux.

L'indemnité de retard ne prendra cours qu'après une mise en demeure faite par exploit d'Huissier de Justice.

RECEPTIONS:

A. RECEPTION PROVISOIRE.

Les travaux qui sont trouvés en état de réception provisoire sont présumés, jusqu'à preuve du contraire, l'avoir été à la date d'achèvement réel qu'a indiqué le vendeur.

Les travaux sont en état d'être reçus provisoirement lorsqu'ils sont dans leur ensemble terminés nonobstant des imperfections mineures réparables durant le délai de garantie et que le bien est en état d'être utilisé conformément à sa destination.

La réception provisoire emporte de plein droit l'agrément de l'acquéreur sur les travaux qui lui ont été délivrés et exclut tout recours de sa part pour les vices apparents à condition toutefois que l'état des ouvrages n'empire pas pendant le délai de garantie.

La date de la réception provisoire constitue l'origine de la responsabilité décennale dont question sous le poste "responsabilité du vendeur".

1. des parties privatives:

La réception provisoire des parties privatives faisant l'objet du compromis à réaliser sera

effectuée contradictoirement entre le constructeur, l'architecte et l'acquéreur.

Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception provisoire des locaux privatifs.

Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception ou d'accepter la réception devra être notifié avec ses motifs par lettre recommandée à la poste adressée au constructeur.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception ou d'accepter la réception a été notifiée au constructeur, celui-ci peut soit admettre le refus et demander une nouvelle fois la réception après avoir fait procéder aux travaux de réfection demandés, soit solliciter à l'amiable ou à défaut en Justice la nomination d'expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux à effectuer.

Toutefois et sauf preuve contraire, si l'acquéreur occupe ou utilise le bien avant la réception provisoire, il est présumé avoir accepté tacitement cette réception provisoire.

Le maître de l'ouvrage est également présumé accepter la réception provisoire des parties privatives s'il laisse sans suite la requête écrite du constructeur d'effectuer ladite réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que le constructeur lui en a faite, par exploit d'Huissier, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit aux fins de réception.

nquième et der-
ère feuille.

2. des parties communes:

La réception des parties communes sera effectuée contradictoirement entre le constructeur, l'architecte et le conseil de gérance désigné par la première assemblée générale des copropriétaires qui pourra se faire assister, pour la circonstance, par un expert pris au sein ou en dehors des copropriétaires et aux frais de la copropriété.

Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception provisoire des parties communes.

Le refus éventuel des mandataires de la copropriété de procéder à la réception provisoire des parties communes ou d'accepter cette réception devra être notifié avec ses motifs par lettre recommandée à la poste et adressée au constructeur.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception provisoire des parties communes ou d'accepter cette réception a été notifiée au constructeur, celui-ci peut, soit admettre les motifs de refus et demander une nouvelle fois la réception après avoir fait procéder aux travaux de réfection demandés, soit solliciter à l'amiable ou à défaut en Justice la nomination d'un expert chargé de constater l'existence ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

Si la validité de la réception provisoire des parties communes requiert la présence d'un des copropriétaires et si celui-ci omet de comparaître dans le délai raisonnable que le constructeur lui aura fixé par exploit d'Huissier de Justice, le Tribunal statuera sur ladite réception en ce qui concerne le copropriétaire en défaut.

Si, au moment de la réception provisoire des parties communes, le constructeur est encore propriétaire d'une des parties de l'immeuble qu'il présente aux fins de réception, il n'exercera aucun des droits qui sont attachés à la copropriété lors de la réception des parties communes.

B. RECEPTION DEFINITIVE.

1) des parties communes:

La réception définitive des parties communes, en ce compris les accès de sorte qu'une habitabilité normale soit assurée, aura lieu au moins un an après la réception provisoire.

Elle sera effectuée contradictoirement entre le constructeur, l'architecte et le conseil de gérance

désigné par la première assemblée générale des copropriétaires qui pourra se faire assister, pour la circonstance, d'un expert choisi au sein ou en dehors des copropriétaires et aux frais de la copropriété.

Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception définitive des parties communes.

Le refus éventuel des mandataires de la copropriété de procéder à la réception ou d'accepter cette réception, devra être notifié avec ses motifs par lettre recommandée à la poste au constructeur.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception définitive des parties communes ou d'accepter cette réception, a été notifié au constructeur, celui-ci peut, soit admettre les motifs et demander une nouvelle fois la réception après avoir fait procéder aux travaux de réfection qui lui sont demandés, soit solliciter à l'amiable ou à défaut en Justice la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs de refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

Si la validité de la réception définitive des parties communes requiert la présence d'un des copropriétaires et si celui-ci omet de comparaître dans un délai raisonnable que le constructeur lui aura fixé par exploit d'Huissier, le Tribunal statuera sur ladite réception en ce qui concerne le copropriétaire en défaut.

Si, au moment de la réception définitive des parties communes, le constructeur est encore propriétaire d'une partie de l'immeuble qu'il présente aux fins de réception, il n'exercera aucun des droits qui sont attachés à la copropriété lors de la réception définitive des parties communes du bien.

2) des parties privatives:

La réception définitive des parties privatives faisant l'objet du compromis aura lieu au plus tôt un an après leur réception provisoire et pour autant qu'il n'ait déjà été procédé à la réception définitive des parties communes, tel que précisé ci-avant.

Elle sera effectuée contradictoirement entre le constructeur, l'architecte et l'acquéreur.

Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception définitive des locaux privatifs.

Le refus éventuel de l'acquéreur de procéder à la réception ou d'accepter cette réception devra être notifié avec ses motifs par lettre recommandée à la poste, adressée au constructeur.

Lorsque ce refus motivé a été notifié au constructeur, celui-ci peut, soit admettre les motifs du refus et demander une nouvelle réception après avoir fait procéder aux travaux de réfection demandés, soit solliciter à l'amiable ou à défaut en Justice la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs de refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

Le maître de l'ouvrage est toutefois présumé accepter la réception définitive de ses parties privatives s'il laisse sans suite la requête écrite du constructeur d'effectuer la réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que le constructeur en aura faite par exploit d'Huissier de Justice, il omet de comparaître de comparaître à la date fixée dans cet exploit aux fins de réception.

Après la réception définitive, la responsabilité du constructeur ne peut plus être engagée que sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil relatifs à la responsabilité décennale.

TRANSFERT DE LA PROPRIETE ET DES RISQUES:

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

RESPONSABILITE DU CONSTRUCTEUR:

Le constructeur est solidairement responsable avec l'architecte et les entrepreneurs des vices dont ceux-ci répondent après réception en vertu des articles 1792 et 2270 du Code civil.

La garantie par le constructeur en vertu de l'alinéa précédent bénéficie aux propriétaires successifs des locaux privatifs; l'action ne peut néanmoins être exercée que contre le constructeur originaire.

EXECUTION ET SUPPRESSION DE TRAVAUX:

Si l'acquéreur impose au constructeur des matériaux d'une qualité, origine ou type déterminé et ce en dépit de ses réserves écrites et motivées, le constructeur est déchargé de toute responsabilité du fait des défectuosités ayant pour origine le choix dudit procédé, à condition qu'aune faute de mise en oeuvre ne puisse lui être reprochée.

Pour être valables, les communications de l'acquéreur relatives à l'exécution des travaux devront être faites par écrit au constructeur.

Celui-ci peut, toutefois, apporter la preuve des modifications éventuelles ordonnées par l'acquéreur par toutes voies de droit.

Les travaux commandés par l'acquéreur sont exécutés par le constructeur ou pour son compte sous sa responsabilité.

Si l'acquéreur se charge lui-même ou charge un tiers de l'exécution de tout ou partie des travaux prévus ou renonce en tout ou en partie à l'exécution de ces travaux, il s'engage à indemniser le constructeur de toutes les dépenses de tous ces travaux et du bénéfice non réalisé évalué à dix pour cent du montant des travaux qu'il n'a pas exécutés.

PRISE EN CHARGE DES DEPENSES COMMUNES ET DES CHARGES PUBLIQUES:

Les acquéreurs et maîtres d'ouvrage devront payer et supporter les charges communes dès que les locaux seront en état d'être utilisés conformément à leur

destination; ils en paieront et supporteront les charges publiques dès qu'elles deviendront exigibles.

CHAUFFAGE AVANT RECEPTION:

Les frais d'exploitation du chauffage avant réception constituent une charge commune à répartir comme telle entre les copropriétaires proportionnellement au nombre de millièmes attachés aux parties privatives leur appartenant.

Ce chauffage modéré a pour but d'assurer une habitabilité plus rapide et plus hygiénique des locaux et de protéger certains éléments de la construction.

PAIEMENTS:

Tous paiements du prix de vente, terrain, gros-oeuvre et prix d'entreprise se feront sans aucune retenue, nets de tous impôts mis ou à mettre hormis la Taxe sur la Valeur Ajoutée, au domicile du constructeur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER:

L'acquéreur ou le maître de l'ouvrage s'interdit d'aliéner ou d'hypothéquer le bien acquis par lui avant d'avoir réglé la totalité du prix de vente du terrain et du prix d'entreprise.

Toutefois, l'acquéreur et maître de l'ouvrage pourra hypothéquer le bien acquis par lui avant d'avoir réglé la totalité du prix en vue de payer partie du prix de vente ou partie du prix de l'entreprise avec l'accord du constructeur, lequel donnera cet accord à la condition que le montant de la somme empruntée joint aux autres ressources de l'acquéreur permette un règlement complet et qu'en outre, il lui soit donné délégation sur le montant des sommes empruntées.

CONTESTATION - ARBITRAGE:

Sauf convention contraire ultérieure ou expresse et à moins qu'il ne s'agisse d'une question de détail d'exécution des travaux de parachèvement d'un élément

privatif, les seuls documents qui pourront être invoqués à l'exclusion de tous autres, en cas de contestation, seront le présent acte et ses annexes, le cahier des charges et l'acte authentique de chaque acquéreur.

Toute contestation autre que le défaut de paiement sera soumise à l'arbitrage d'un arbitre amiable compositeur, choisi de commun accord ou désigné à la requête de la partie la plus diligente par Monsieur le Président du tribunal de première instance de l'arrondissement de Nivelles.

L'arbitre statuera souverainement et sans appel et sera dispensé de toutes formalités judiciaires.

Il devra rendre sa sentence dans les six mois à dater du jour où il aura accepté sa mission.

Les frais du présent acte de base constituent la première charge commune. Ils s'élèvent à cinquante francs par millième.

GARANTIE D'ACHEVEMENT:

Les sociétés comparantes ne répondant pas aux conditions de l'arrêté-loi du trois février mil neuf cent quarante-sept, celles-ci s'engagent à garantir l'achèvement de l'immeuble à construire sur le terrain leur appartenant en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement.

La garantie d'achèvement visée à l'article 12 alinéa 2 de la loi fera l'objet d'une convention par laquelle une banque établie en Belgique s'engage en tant que caution solidaire du constructeur ou de l'entrepreneur, envers l'acquéreur ou le maître de l'ouvrage, à payer la somme nécessaire à l'achèvement de l'immeuble. Néanmoins, chaque acquéreur pourra renoncer expressément dans la convention de vente à cette garantie d'achèvement.

DENOMINATION:

Les comparants, en leur dite qualité, déclarent que l'immeuble objet des présentes (BLOCS A et B) portera la dénomination suivante: "Le SYLVIE".

Et, d'un même contexte, les comparants faisant suite aux plans prévantés ont fait la description de l'ensemble du bien comme suit :

A - plan 01: implantation - fondation-égoût - rez-de-chaussée faisant apparaître notamment:

1/ parties communes pour chacun des deux BLOCS: fosse ascenseur, dégraisseur, fosse septique, raccordements vers égoût public, hall d'entrée, dégagements, cages d'escalier et d'ascenseur.

2/ parties privatives:

a) Dix caves numérotées de 1 à 10 (les caves 1 à 5 faisant partie du BLOC A et les caves 5 à 10 faisant partie du BLOC B), se trouvant au rez-de-chaussée, comprenant chacune:

- en propriété privative et exclusive: l'emplacement proprement dit avec sa porte.
- en copropriété et indivision forcée: les millièmes ci-après dans les parties communes du BLOC concerné et dans le terrain y affecté:

cave 1: 6
cave 2: 4
cave 3: 4
cave 4: 4
cave 5: 6
cave 6: 6
cave 7: 4
cave 8: 4
cave 9: 4
cave 10: 6

b) Douze garages numérotés de 1 à 12 (les garages 1 à 6 faisant partie du BLOC A et les garages 7 à 12 faisant partie du BLOC B), se trouvant au rez-de-chaussée, comprenant chacun:

- en propriété privative et exclusive: l'emplacement proprement dit avec sa porte (une porte étant cependant commune pour les garages 1-2, 5-6, 7-8 et 11-12).
- en copropriété et indivision forcée: les millièmes ci-après dans les parties communes du bloc concerné et dans le terrain y affecté:

garage 1: 25
garage 2: 25
garage 3; 22
garage 4: 24
garage 5: 24
garage 6: 24
garage 7: 25
garage 8: 25
garage 9: 24
garage 10: 22
garage 11: 24
garage 12: 24

B - plan 02: premier et deuxième étages - coupe A-B faisant apparaître notamment:

1/ parties communes: halls communs, cages d'escalier et d'ascenseur.

2/ parties privatives: HUIT appartements numérotés de 1 à 8, les appartements numérotés 1 et 2 situés au premier étage ainsi que les appartements 5 et 6 situés au deuxième étage faisant partie du BLOC A, les appartements 3 et 4 ainsi que les appartements 7 et 8 faisant partie du BLOC B, comprenant chacun:

- en propriété privative et exclusive: hall, living, salle de bain, water-closet, chambre 1, chambre 2, cuisine et débarras.

- en copropriété et indivision forcée: cent vingt-six/millièmes dans les parties communes du BLOC concerné et dans le terrain y affecté.

OBSERVATION: Les propriétaires des appartements 1 et 2, situés au premier étage du BLOC A, et les propriétaires des appartements 3 et 4, situés au premier étage du BLOC B, ont la jouissance exclusive du jardin afférent à leur BLOC, à charge de l'entretenir.

C - plan 03: troisième et quatrième étages sous toiture - coupe C-D - ventilation système BEMAL, faisant apparaître notamment:

1/ parties communes: halls communs, cages d'escalier et d'ascenseur.

2/ parties privatives:

Au niveau du TROISIEME ETAGE: QUATRE appartements numérotés de 9 à 12, les appartements 9 et 10 faisant partie du BLOC A et les appartements 11 et 12 faisant partie du BLOC B, comprenant chacun:

- en propriété privative et exclusive: hall, living-cuisine, débarras, salle de bain, water-closet, chambre 1 et chambre 2.

- en copropriété et indivision forcée: cent quatorze/millièmes dans les parties communes du BLOC concerné et dans le terrain y affecté.

Au niveau du QUATRIEME ETAGE: DEUX appartements numérotés 13 et 14, l'appartement 13 faisant partie du BLOC A et l'appartement 14 faisant partie du BLOC B, comprenant chacun:

- en propriété privative et exclusive: living-cuisine, hall de nuit, salle de bain, water-closet et chambre 1.

- en copropriété et indivision forcée: cent/millièmes dans les parties communes du BLOC concerné et dans le terrain y affecté.

OBSERVATIONS

Il est à noter que tout acquéreur de plusieurs appartements, caves ou garages contigus peut, avec l'accord de l'architecte et de l'ingénieur, regrouper leurs biens en un seul lot; dans ce cas, les millièmes s'additionnent.

ffure.

DONT ACTE.

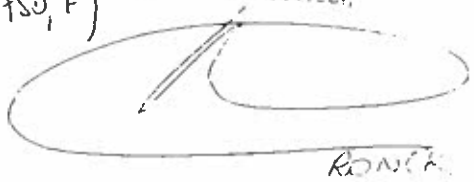
Fait et passé lieu et date que dessus.

Lecture faite, les comparants, en leur dite qualité, ont signé ainsi que Nous, Notaire.

F 11201 8i

[illegible] neuf [illegible] un
mauve octobre [illegible] monnaie deux
[illegible] : 164 [illegible] 35
reçu : sept cent cinquante francs

(750, F)



Annexe à l'acte n° 726/1992

STATUT DE L'IMMEUBLE A APPARTEMENTS SIS A BRAINE L'ALLEUD, AVENUE BEATRICE DE CUSANCE "Le SYLVIE"

Propriété de la s.a. "TELLIER" et de la s.a. "Bureau Immobilier Brainois" ("Bureau I.B.")

Section I : COPROPRIETE et PROPRIETE PRIVATIVE

Article 1. L'immeuble comporte deux blocs: le BLOC A, propriété de la s.a. "TELLIER", et le BLOC B, propriété de la s.a. "Bureau Immobilier Brainois"; chacun de ces blocs comporte des parties dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les propriétaires d'un bloc, chacun pour une fraction.

Les parties privées sont dénommées "éléments privatifs".

Pour donner à cette division en parties privatives et en parties communes une base légale indiscutable, tous les copropriétaires du terrain afférent à l'un des deux blocs se cèdent les uns aux autres, le droit d'accession immobilière qu'ils possèdent en vertu de l'article 553 du Code civil, en tant que ce droit ne se rapporte pas pour chacun d'eux à:

- les éléments privatifs dont il se réserve la propriété entière et exclusive;
- les quotités afférentes aux mêmes éléments privatifs dans les parties communes de chaque bloc.

Cette cession est faite pour chacun à titre onéreux moyennant la cession corrélative des droits des autres.

Article 2. Les parties communes pour chaque bloc sont divisées en millièmes attribués aux éléments privatifs dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

Cette valeur est acceptée par tous comme définitive, quelles que soient les modifications des parties privatives par amélioration, embellissement ou autrement.

Article 3. Voici le tableau indiquant la dénomination des parties privatives de l'immeuble avec la quote-part de chacune de ces parties privatives dans les parties communes :

BLOC A (propriété de la s.a. "TELLIER"):

1er feuillet

Rez-de-chaussée:

caves	1:	6/1.000	
	2:	4/1.000	
	3:	4/1.000	
	4:	4/1.000	
	5:	6/1.000	24/1.000
garages	1:	25/1.000	
	2:	25/1.000	
	3:	22/1.000	
	4:	24/1.000	
	5:	24/1.000	
	6:	24/1.000	144/1.000

Premier étage:

appart.	1:	126/1.000	
	2:	126/1.000	252/1.000

Deuxième étage:

appart.	5:	126/1.000	
	6:	126/1.000	252/1.000

Troisième étage:

appart.	9:	114/1.000	
	10:	114/1.000	228/1.000

Quatrième étage:

appart.	13:	100/1.000	100/1.000

Total : **1.000/1.000**

BLOC B (propriété de la s.a. Bureau I.B.):

Rez-de-chaussée:

caves	6:	6/1.000	
	7:	4/1.000	
	8:	4/1.000	
	9:	4/1.000	
	10:	6/1.000	24/1.000

2ème feuillet

garages	7:	25/1.000	
	8:	25/1.000	
	9:	24/1.000	
	10:	22/1.000	
	11:	24/1.000	
	12:	24/1.000	144/1.000
Premier étage:			
appart.	3:	126/1.000	
	4:	126/1.000	252/1.000
Deuxième étage:			
appart.	7:	126/1.000	
	8:	126/1.000	252/1.000
Troisième étage:			
appart.	11:	114/1.000	
	12:	114/1.000	228/1.000
Quatrième étage:			
appart.	14:	100/1.000	100/1.000
Total :			1.000/1.000

Article 4. Les choses communes de chaque bloc comportent notamment:

Le terrain sur lequel le bâtiment est construit, avec toutes ses servitudes actives et passives; les fondations, les murs portants, les murs de façades; les ornements extérieurs des façades et fenêtres; les balustrades, les conduits de cheminées; les tuyaux de décharge et de ventilation ainsi que les égoûts, sauf cependant les parties de ces tuyaux se trouvant à l'extérieur des parties privatives et des locaux accessoires, pour autant que ces tuyaux de décharge et de ventilation servent à l'usage exclusif et particulier de ces parties privatives; les conduites d'eau, de gaz et d'électricité désservant les parties communes; les branchements d'eau, de gaz et d'électricité; la cage d'escaliers; le hall d'entrée avec sa porte; les paliers; les sas devant les caves; la chaufferie et l'escalier vers les différents étages; les corniches et tuyaux de descente d'eau

pluviale; les gaines pour tuyauteries; la toiture ... sans que cette énumération soit limitative.

Article 5. Les choses communes ne peuvent être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les éléments privatifs dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments.

L'hypothèque et tout droit réel établis sur les éléments privatifs, grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

Article 6. Chaque propriété privée comporte les parties constitutives des éléments privatifs et notamment le plancher, le parquet ou le recouvrement avec leur soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les éléments privatifs, les fenêtres sur rue ou sur cour avec leurs volets, persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations intérieures des éléments privatifs, les installations sanitaires particulières, le plafonnage du plafond avec sa décoration, en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des éléments privatifs et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants et même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux mais servant à l'usage exclusif desdits locaux.

Article 7. Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de ses éléments privatifs dans les limites fixées par les présentes et à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer à l'article suivant.

Il est interdit à chaque propriétaire d'éléments privatifs de le diviser en plusieurs éléments privatifs.

Yves Jeanneau

Article 8. Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires du bloc concerné statuant à la majorité des trois/quarts des voix et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble aussi longtemps qu'il sera en vie.

Les honoraires dûs à ce dernier seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

Article 9. Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de chaque bloc, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires de ce bloc prise à la majorité des trois/quarts des voix et avec l'accord de l'architecte auteur des plans, aussi longtemps qu'il sera en vie.

Il en sera ainsi notamment pour les portes d'entrée des éléments privatifs et des autres locaux particuliers, les fenêtres, les balcons, persiennes, volets et pour toutes les parties visibles de la rue et cela même en ce qui concerne la peinture.

Article 10. Les propriétaires pourront établir des volets et persiennes; ils devront être de modèles agréés par l'assemblée générale de copropriétaires du bloc concerné.

Les propriétaires pourront établir des postes privés de téléphone sans fil, de radiodifusion et de télévision.

Le téléphone peut être installé dans les locaux particuliers aux frais, risques et périls des propriétaires respectifs.

Les fils, antennes et caetera ne pourront jamais s'élever contre la façade à rue.

S'il est installé dans le bloc une antenne collective pour la T.S.F. et la télévision ou des tubes spéciaux pour le téléphone, les propriétaires de ce bloc devront obligatoirement s'en servir à l'exclusion de toute installation du même genre mais qui serait de caractère privé. A ce sujet, l'assemblée générale de ce bloc fixera à la simple majorité des voix un règlement d'ordre intérieur.

Article 11. Les caves ne pourront recevoir d'autre destination que celle de cave.

Section II : SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

Article 12 Il est fait appel par l'assemblée générale des propriétaires de chaque bloc aux services d'un gérant, choisi ou non parmi les copropriétaires de ce bloc. Il est chargé de la surveillance générale dudit bloc et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Si le gérant du bloc est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de millièmes de ce bloc en remplit les fonctions.

La gérance de chaque bloc sera assurée jusqu'à l'assemblée générale de mil neuf cent nonante par

Article 13. L'assemblée générale des copropriétaires de chaque bloc est souveraine maîtresse de l'administration de ce bloc en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

Article 14. L'assemblée générale des copropriétaires n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou dûment convoqués.

L'assemblée oblige par ses délibérations et décisions tous les copropriétaires sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non.

Article 15. L'assemblée générale statutaire de chaque bloc se tient d'office, chaque année, dans l'agglomération de Braine-l'Alleud ----------, aux jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou par celui qui en fait fonction.

Sauf indication contraire de la part du gérant, qui doit être donnée à tous les copropriétaires dans les formes et délais prescrits ci-après pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée est convoquée à la diligence du gérant aussi souvent qu'il est nécessaire.

Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par les propriétaires

6ème feuillet

possédant au moins vingt-cinq pour cent des millièmes afférents à l'immeuble.

En cas d'inaction du gérant pendant plus de huit jours, l'assemblée sera convoquée valablement par un des copropriétaires.

Article 16. Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance, par lettre recommandée; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par ce dernier.

L'assemblée pourra décider, à la simple majorité des voix, que les convocations soient faites par simple lettre, sauf les cas prévus ci-après.

Article 17. Tous les points à l'ordre du jour à arrêter par le gérant ou par celui qui convoque doivent être clairement indiqués dans les convocations. Il faut donc exclure les points "divers", à moins qu'il ne s'agisse que de questions de très minime importance.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points portés à l'ordre du jour. Il est cependant loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, mais il ne peut être pris en suite de ces discussions aucune délibération ayant force obligatoire.

Article 18. L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires du bloc quel que soit le nombre de millièmes qu'ils possèdent.

Le gérant y assistera avec voix consultative seulement et non délibérative pour le cas où il ne serait pas lui-même copropriétaire. Il sera convoqué toutefois à toutes les assemblées ordinaires et extraordinaires.

Toutefois, s'il avait reçu mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée, le gérant serait tenu de les représenter et d'y voter en leurs lieu et place, selon leurs instructions écrites qui resteront annexées au procès-verbal de l'assemblée.

A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire dans le bloc ou si, ayant sur tout ou partie de ce bloc un droit réel ou de jouissance - y compris la location - il n'a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées et d'y voter en ses lieu et

Yvette Jeuillet

place. Toutefois, un copropriétaire marié peut être représenté par son conjoint. Quand un locataire est mandataire, il ne peut représenter que son bailleur propriétaire des éléments privatifs qu'il tient en location.

Ce mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il détermine.

A défaut de cette stipulation, il sera réputé inexistant vis-à-vis des autres copropriétaires.

Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une portion d'un bloc de l'immeuble se trouve appartenir à des copropriétaires indivis tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier soit à un nu-propriétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées avec voix consultative mais ils devront élire un seul d'entre eux comme représentant ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

La procuration qui sera donnée à celui-ci ou le procès-verbal de son élection devront être annexés au procès-verbal de l'assemblée générale.

Article 19. L'assemblée de chaque bloc désigne, pour le temps qu'elle détermine, à la simple majorité des voix, son président et deux assesseurs; ils peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée appartient au plus grand nombre de millièmes et, en cas d'égalité, au plus âgé d'entre eux.

Article 20: Le bureau est composé du Président assisté de deux assesseurs et, à défaut de ces derniers, du Président assisté de deux propriétaires ayant le plus grand nombre de millièmes.

Le bureau ainsi formé désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée. Ce secrétaire sera d'office le gérant à moins qu'il ne soit déjà président de l'assemblée.

Ce bureau porte en outre le nom de Conseil de Gérance.

Article 21: Il sera tenu une liste de présence qui est certifiée par le Président, les assesseurs et le Secrétaire et signée par les propriétaires qui en

8ème feuillet

feront la demande et qui désirent participer aux votes de l'assemblée.

Article 22: Les décisions sont prises à la majorité des copropriétaires présents ou représentés, sauf dans les cas où une majorité plus forte et même l'unanimité est exigée par les présentes.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre à l'unanimité des membres présents ou représentés, mais à l'unanimité des copropriétaires du bloc, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition sauf cependant le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre.

Dans ce cas, les défaillants seront considérés comme consentants à la condition expresse que dans la deuxième convocation, il ait été fait mention expresse de ce que, en cas de défaillance, le propriétaire défaillant sera considéré comme d'accord avec la proposition.

Dans ce même cas où l'unanimité est requise, la seconde assemblée doit nécessairement être une assemblée générale ordinaire et un intervalle d'un an sera toujours nécessaire entre les deux assemblées. L'unanimité des voix présentes ou représentées est requise pour l'acceptation de la proposition dans cette deuxième assemblée.

De façon générale et sauf stipulation contraire des présentes, les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix.

Article 23: Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de quotités dans les parties communes.

En cas de parité de voix, la proposition est rejetée.

Article 24: Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative plus de la moitié des copropriétaires possédant ensemble plus de la moitié des quotités dans les parties communes.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée dans le délai de huit jours au moins et quinze jours au plus, avec le même ordre du jour et délibérera quel que soit le nombres de copropriétaires présents et le

nombre de quotités représentées sauf ce qui est dit ci-avant concernant les décisions à prendre à l'unanimité des voix.

Article 25: Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire de chaque bloc. Le gérant devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires et le Président et les assesseurs ont mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives et ils devront faire rapport à l'assemblée de leur mission en faisant leur proposition.

Trimestriellement, le gérant enverra aux copropriétaires leur compte particulier.

Les copropriétaires signalent au gérant et au Président les erreurs qu'ils pourraient constater dans leurs comptes.

Article 26: Les délibérations des assemblées générales sont constatées par des procès-verbaux inscrits dans un registre et signés par le Président, les assesseurs, le Secrétaire et les propriétaires qui en font la demande. Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie, sans déplacement, à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du gérant qui en a la garde.

Il en est de même pour toutes les autres archives se rapportant à la gestion de chaque bloc de l'immeuble.

Les extraits de ce registre sont signés par le gérant.

Section III : REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

Article 27: Il existe des compteurs particuliers d'électricité et d'eau pour les éléments privatifs. Pour les parties communes, il y aura également des compteurs d'électricité et d'eau.

La consommation individuelle de ces compteurs incombe à chaque occupant et pour les parties communes à l'ensemble des copropriétaires du bloc dans la proportion de leurs millièmes.

Au cas où il n'y aurait qu'un compteur général pour l'eau de ville, l'abonnement et la consommation de ce compteur seront considérées comme dépenses communes.

10ème feuillet

L'assemblée générale de chaque bloc peut, à tout moment, à la majorité des trois/quarts des voix, ajouter ou supprimer des compteurs spéciaux pour les services généraux ainsi que modifier la répartition des dépenses afférentes à ces services.

CONTRIBUTION AUX CHARGES COMMUNES.

Normalement, toutes les charges d'entretien et de consommation des choses communes sont supportées par les copropriétaires de chaque bloc suivant les quotités de chacun dans les parties communes, comme renseigné ci-avant.

Ce régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses, sans aucune exception.

La participation dans les dépenses communes prend cours pour tous les copropriétaires à partir du moment où les dépenses existent.

COMPOSITION DES CHARGES COMMUNES.

Sans que l'énonciation qui va suivre soit limitative, mais au contraire exemplative, les charges communes comprenent pour chaque bloc:

- l'électricité et l'eau pour le service des parties communes;
- éventuellement, le salaire du personnel affecté à l'entretien et les versements légaux relatifs à ce salaire;
- la rétribution du gérant;
- tous les frais afférents au mobilier commun;
- l'entretien de la chaufferie;
- le remboursement des primes d'assurances contractées dans l'intérêt de tous par le gérant;
- les frais d'achat des poubelles, de leur chariot et des divers ustensiles pour le nettoyage et l'entretien des parties communes.

Article 28: A moins que les impôts relatifs à l'immeuble soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires de chaque bloc suivant les modalités établies ci-avant et considérés comme charges communes.

Article 29: Pour chaque bloc, la responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code civil) et de

Maître Feuillet

façon générale toutes les charges se répartissent suivant la formule de la copropriété, pour autant bien entendu qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

Article 30: Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son profit personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

Article 31: Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion de sa part dans les parties communes du bloc.

Section IV - REPARATIONS ET TRAVAUX.

Article 32: Les réparations et travaux aux choses communes seront supportés par les copropriétaires de chaque bloc suivant les quotités de chacun dans les parties communes, sauf dans le cas où le présent statut en décide autrement.
Ces réparations et travaux sont répartis en trois catégories:

- réparations urgentes;
- réparations indispensables mais non urgentes;
- réparations et travaux non indispensables.

REPARATIONS URGENTES:

Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau et de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières, cheminées, et caetera..., le gérant a les pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans en demander l'autorisation et les propriétaires ne pourront y mettre obstacle.

REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES:

Les décisions seront prises par les membres du Bureau, le Président et les deux assesseurs qui forment ainsi le Conseil de Gérance.

12 ème feuillet

Le Conseil de Gérance sera juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner les travaux de cette catégorie.

REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES MAIS ENTRAINANT UN COMPLEMENT D'AGREMENT OU UNE AMELIORATION:

Ces travaux et réparations seront demandés par les propriétaires possédant au moins un/quart du bloc et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.
Ils ne pourront être décidés qu'à une majorité des trois/quarts des voix.

Article 33: Les copropriétaires devront donner accès par les éléments privatifs pour toutes les réparations, tous entretiens et nettoyages des parties communes.
A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au trente septembre de l'année.
Si les copropriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clef de leur élément privatif au gérant de leur bloc ou à une personne habitant la commune où est situé l'immeuble, dont le nom et l'adresse seront communiqués au gérant de manière à pouvoir accéder aux éléments privatifs si la chose est nécessaire.
Les copropriétaires ne pourront réclamer aucune indemnité du fait de réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent, que ces choses communes se trouvent à l'extérieur ou à l'intérieur des parties privatives.

Section V - ASSURANCE.

Article 34: L'assurance tant des choses privées, à l'exclusion des meubles, que des choses communes de chaque bloc sera faite auprès d'une même compagnie d'assurances agréée et désignée par l'assemblée générale des copropriétaires de ce bloc statuant à la majorité simple des voix, par les soins du gérant, pour le compte de tous les copropriétaires tant contre l'incendie que contre la foudre, les explosions provoquées par le gaz, l'électricité, le mazout et le dégât provoqué par les eaux, les accidents causés par la chute d'avions, le recours

13ème feuillet

éventuel de tiers et la perte de loyer, le tout pour les risques et les sommes déterminées par l'assemblée générale des copropriétaires.

Les copropriétaires paieront leur quote-part dans les primes lors de leur exigibilité, en mains du gérant.

Celui-ci réglera les primes et conservera les quittances justificatives.

Le gérant fera toutes diligences à cet effet, il acquittera comme charges communes les primes relatives à toutes polices d'assurances quelconques intéressant l'immeuble.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires; à défaut de quoi, le gérant pourra, de plein droit et sans mise en demeure, signer valablement ces actes, en lieu et place de copropriétaires.

Article 35: Chacun des copropriétaires recevra une copie de la police.

Article 36: Si une prime est dûe du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 37: En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées suivant instructions qui seront données en suite d'une décision de l'assemblée des copropriétaires.

Mais il sera nécessairement tenu compte des droits légaux d'éventuels créanciers privilégiés et hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice, l'intervention de ces créanciers devant toujours nécessairement être demandée en vue du règlement des indemnités de sinistre.

Article 38: L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit:

A/ SI LE SINISTRE EST PARTIEL, le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

14 ème feuillet

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le gérant à charge de tous les copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui bénéficierait du chef de la reconstruction d'une plus-value de son bien et jusqu'à concurrence de cette plus-value.

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

B/ SI LE SINISTRE EST TOTAL, l'indemnité devra être employée à la reconstruction à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des trois/quarts des voix.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour acquitter les travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de propriété de chacun et exigible dans les trois mois de la décision de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, des intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de versement dans ledit délai.

Lorsque la reconstruction est décidée, les copropriétaires qui n'ont pas pris part au vote ou se sont opposés à la reconstruction seront dans l'obligation de céder, dans le mois de la décision de cette assemblée, aux copropriétaires qui en feront la demande tous leurs droits dans l'immeuble mais en retenant la part à laquelle ils ont droit dans l'indemnité de sinistre.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le Président du Tribunal civil de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente et avec la faculté pour ces experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager.

En cas de désaccord sur le choix du troisième expert, ce dernier sera désigné par le Président du Tribunal de la façon indiquée ci-dessus.

Le prix sera payé un/tiers au comptant et le surplus: un/tiers d'année en année avec les intérêts au taux légal payables en même tempos que chaque fraction de capital.

15 eme feuillet

Si, au contraire, l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront alors partagées ou licitées

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs dans les choses communes.

En cas de destruction totale ou partielle ayant une cause autre que l'incendie, les règles établies ci-avant seront applicables et même si aucune indemnité n'était recueillie, l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix pourrait décider la reconstruction de l'immeuble.

Article 39:

a) Si des embellissements ont été effectués par les copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les faire assurer à leurs frais.

Ils pourront néanmoins les faire assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter les surprimes et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de la reconstruction éventuelle.

b) Les propriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de contracter pour leur compte personnel une assurance complémentaire à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

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

Article 40: Chaque propriétaire ou occupant doit contracter personnellement, à ses frais, auprès d'une compagnie agréée par l'assemblée générale, une assurance pour couvrir contre l'incendie tant son mobilier que tous risques connexes.

Article 41: Des assurances seront contractées par les soins du gérant pour couvrir tous les copropriétaires dans les cas où leur responsabilité pourrait être engagée et notamment pour les accidents pouvant arriver à la femme de ménage ou pouvant

16ème feuillet

provenir de l'état du bâtiment, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble. Seront considérés comme tiers à l'égard de la masse des copropriétaires, les membres de la famille de ces derniers y compris le conjoint, les ascendants et descendants, leurs domestiques, préposés ou salariés.

Une assurance en responsabilité civile sera également contractée contre les risques éventuels pouvant se produire dans l'immeuble, ses dépendances ou sur les trottoirs et survenir à des occupants de l'immeuble ou à des tiers.

En outre, une assurance sera contractée par les soins du gérant pour couvrir la responsabilité des copropriétaires chaque fois que l'assemblée générale le jugera utile.

Le montant et les conditions de ces assurances seront fixés par l'assemblée générale.

Les primes seront payées par le gérant à qui elles seront remboursées par les copropriétaires dans la proportion de leur quote-part dans les charges communes.

Article 42: CHAUFFAGE CENTRAL.

Chaque bloc est pourvu d'un système de chauffage électrique individuel.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 43: Il est arrêté un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour tous les copropriétaires de chaque bloc et leurs ayants-droit et qui pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des deux/tiers des voix dans chaque bloc .

Les modifications devront figurer à leurs dates aux procès-verbaux des assemblées générales et être, en outre, insérées dans un livre dénommé "livre de gérance", tenu par le gérant et qui contiendra d'un même contexte le statut de ce bloc, le règlement d'ordre intérieur et les modifications qui seraient intervenues.

Ce livre de gérance devra être déposé dans un local désigné par le gérant et être tenu à la disposition immédiate de tous les intéressés, copropriétaires, locataires, usufruitiers et ayants-droit, à la première demande ces derniers. Ce local

17 rue Jean Jaurès

devra se trouver sur le territoire de la commune où est situé l'immeuble.

En cas d'aliénation d'une portion de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé d'une manière toute particulière sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance, car le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant-droit d'une partie quelconque de l'immeuble, sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des indications contenues dans ledit livre et sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droit.

SECTION I:

Article 44: Les travaux de peinture aux façades tant de devant qu'à l'arrière y compris les chassis, garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale sous la surveillance du gérant.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble et notamment l'entretien des rideaux et leur renouvellement, ils doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et d'entretien.

Article 45: Les occupants devront faire ramoner les conduits de poêles et fourneaux éventuels dépendant des locaux qu'ils occupent toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an en ce qui concerne les conduits dont il est fait usage, par un ramoneur juré. Ils devront en justifier au gérant.

SECTION II:

Article 46: Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres et aux balcons en façade principale ni enseigne, ni réclame, ni linge, ni autre objet quelconque.

Il est strictement interdit de pendre du linge, des torchons, des loques, des vêtements et sous-vêtements devant les fenêtres se trouvant en façade principale.

Cette interdiction a un caractère intangible et elle ne pourra jamais être modifiée, même en cas

18ème feuillet

d'accord des copropriétaires présents et futurs statuant à l'universalité.

Les fenêtres seront obligatoirement garnies de rideaux flous en voile suisse de teinte écrue sur toute leur hauteur et largeur, à l'exclusion de toute autre garniture.

SECTION III:

Article 47: Les copropriétaires ne pourront scier, fendre et casser du bois dans leur appartement.

Tout combustible ne pourra être monté qu'aux heures à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix.

Article 48: Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers et dégagements, devront être maintenus libres en tout temps; en conséquence, il ne pourra y être accroché ou déposé quoi que ce soit.

Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos, voitures d'enfants, colis, voitures et jouets d'enfants et autres véhicules.

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus; les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Article 49: Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, literie, habits, meubles, cirage de chaussures et caetera.

Les travaux de lessive et d'essorage ne pourront avoir lieu que dans les éléments privatifs, sans dépasser toutefois une certaine limite dont l'assemblée générale restera seule juge.

Article 50: Les copropriétaires de même que leurs locataires ou occupants sont autorisés à posséder, à titre de tolérance, des chiens, des chats et des oiseaux. Si l'un ou l'autre de ces animaux était une source de trouble ou de nuisance dans l'immeuble par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale pourra ordonner, à la simple majorité des votants, de retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra obliger ce propriétaire au paiement d'une somme pouvant atteindre cent francs par jour de retard,

19ème feuillet

après signification recommandée de la décision de l'assemblée générale et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée générale à prendre à la majorité des trois/quarts des votants et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société Protectrice des Animaux.

Article 51: L'assemblée générale de chaque bloc peut, à tout moment et sur n'importe quelle matière, à la majorité des trois/quarts des voix, établir un règlement d'ordre intérieur pour tous les occupants de ce bloc.

Il est strictement interdit d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée de gaz en caoutchouc ou autre matière sujette à rupture sous pression de gaz.

SECTION IV:

Article 52: Les copropriétaires, locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

Les copropriétaires devront veiller à ce que la tranquilité de l'immeuble ne soit en aucun cas troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs domestiques ou gens de service, de leurs locataires ou visiteurs.

Ils ne peuvent faire ou laisser faire aucun bruit anormal. L'emploi d'instruments de musique, d'appareils de téléphone sans fil, pick-up et appareils de télévision est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode d'autres occupants de l'immeuble, et cela quel qu'en soit le moment et spécialement entre vingt-deux heures et sept heures.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites, ou les atténuant de manière telle qu'ils n'influencent pas la bonne réception radiophonique.

Des moteurs ne peuvent être installés dans l'immeuble à l'exception de ceux qui actionnent les appareils de nettoyage par le vide, les appareils ménagers, les ventilateurs et autres appareils

2e feuillet

communs à l'immeuble et ceux nécessaires à l'exercice d'une profession autorisée dans les conditions arrêtées ci-après. de toute façon, ces moteurs seront dotés d'un dispositif antiparasites efficace. Si lesdits moteurs ne répondent pas aux dispositions qui précèdent, ils devront être enlevés à la première demande notifiée du gérant.

Tous les éléments privatifs ne peuvent être occupés que par les personnes d'une même famille et leurs invités.

SECTION V:

Article 53: Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble bourgeoisement et l'entretenir en "bon père de famille", le tout conformément aux prescriptions des présentes dont ils reconnaissent avoir pris connaissance sous peine de résiliation de leurs baux après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés, à la demande du gérant.

SECTION VI:

Article 54: Les caves ne peuvent recevoir d'autre destination que celle de caves. En conséquence, elles ne peuvent servir de dépôt de marchandises, d'atelier de réparation ou autre, buanderie et caetera. Elles pourront servir de remise pour autant que les locaux n'abritent pas de matières dangereuses, inflammables ou des marchandises insalubres, incommodes et périssables.

Article 55: Les locaux sont destinés, en principe, à l'usage d'habitation sauf ce qui est dit ci-après:

1. l'exercice d'une profession libérale est autorisé à condition qu'elle soit l'accessoire de l'habitation. Il faut, en outre, que l'exercice de cette profession ne soit pas insalubre, incommmode et qu'elle ne trouble en rien la jouissance des autres occupants. Les médecins ne pourront exercer leur profession dans l'immeuble s'ils sont spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes.

2. il est interdit de tenir dans l'immeuble une clinique, un institut médical, chirurgical, dentaire

21ème feuillet

ou vétérinaire ou analogue sous quelque forme que ce soit ou d'établir un commerce, industrie ou négoce quelconque, à l'exception toutefois du rez-de-chaussée.

Article 56: Il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble à l'exception du rez-de-chaussée, aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et aux balcons ni sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, hall d'entrée, vestibule et passages. Est seulement autorisée l'apposition aux fenêtres de placards annonçant la vente ou la location des éléments privatifs de l'immeuble.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des éléments privatifs une plaque de modèle et de dimension admis par l'assemblée générale indiquant le nom et la profession de l'occupant des éléments privatifs.

Dans le hall d'entrée, il sera permis d'établir des plaques de modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée générale, ces plaques pourront indiquer le nom et la profession de l'occupant, l'étage qu'il occupe, le numéro de l'élément privatif et les jours et heures de visites s'il s'agit d'une profession libérale dont l'exercice est autorisé.

Chacun des éléments privatifs disposera d'une boîte aux lettres avec numéro, qui sera d'un modèle uniforme agréé par l'assemblée générale.

Article 57: Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes.

SECTION VII:

Article 58: L'assemblée générale des copropriétaires de chaque bloc à majorité simple des voix décidera du nettoyage des parties communes de ce bloc. Le gérant se chargera de l'exécution des décisions qui seront prises.

SECTION VIII:

Article 59: Dans les locaux privatifs, les radiateurs sont biens privatifs, mais ni leur remplacement ni le nombre des éléments ne peut être changé sans l'approbation préalable du gérant, il en

22 cent feuillet

sera de même en ce qui concerne le ou les compteurs de chaleur.

SECTION IX:

Article 60: Le Conseil de Gérance est composé du Président ou, à défaut de celui-ci, du propriétaire du bloc possédant le plus grand nombre de quotités, de deux assesseurs, ainsi que le tout est prévu ci-avant.

Le gérant assistera aux réunions dudit Conseil avec voix consultative.

Le Conseil de Gérance délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents et si tous deux sont d'accord.

Le Conseil de Gérance surveille la gestion du gérant, examine les comptes, fait rapport à l'assemblée générale et ordonne les travaux indispensables et non urgents.

Article 61: Le gérant est élu par l'assemblée générale du bloc qui pourra le choisir parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux. L'assemblée générale à la simple majorité des voix décidera de la rémunération du gérant.

Article 62: Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs et au bon fonctionnement des installations et autres appareils communs, de fixer de son propre chef les travaux et réparations urgents et de faire exécuter ceux qui seront ordonnés par le Conseil de Gérance ou décidés par l'assemblée générale.

Il a aussi pour mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes dans les proportions indiquées par les présentes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Il veillera au bon entretien général de l'immeuble et notamment des toitures, égoûts, canalisations et caetera.

En cas d'absence, il veillera personnellement à son remplacement pour toute la durée de son absence.

Le gérant introduit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques. Il fait rapport au Conseil de Gérance et à l'assemblée générale, lesquels

23 eme feuillet

décideront des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, il prendra lui-même les mesures conservatoires.

Le gérant présente annuellement les comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il y a lieu.

Il présente trimestriellement à chaque propriétaire son compte particulier.

Une provision sera versée au gérant par chaque copropriétaire pour lui permettre de faire face au paiement des dépenses communes.

Le montant de cette provision est fixé par l'assemblée générale.

L'assemblée générale déterminera également les sommes à verser par les copropriétaires pour la constitution d'un fonds spécial de réserve qui servira ultérieurement au paiement des grosses réparations et au remplacement de l'appareillage qui deviendra nécessaire et fixera l'utilisation et le placement de ce fonds spécial de réserve en attendant son utilisation.

Le gérant a le droit de réclamer aux copropriétaires le paiement des provisions fixées par l'assemblée générale.

Si un copropriétaire s'obstinait à ne pas verser de provision au gérant, ce dernier pourra avec l'autorisation du Conseil de Gérance bloquer les services de la distribution d'eau désservant l'élément privatif du défaillant. Cette clause est essentielle et de rigueur. Le copropriétaire en défaut qui s'opposerait d'une façon quelconque à ces sanctions sera passible, de plein droit et sans mise en demeure, d'une amende de cent francs par jour de retard, laquelle amende sera versée au fonds spécial de réserve.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné à la poursuite et diligence du gérant au nom de tous les autres copropriétaires.

Le gérant a, à cet effet, un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction.

Avant d'exercer les poursuites judiciaires, le gérant s'assurera de l'accord des copropriétaires, mais il ne devra pas justifier de cet accord vis-à-vis des tiers et des tribunaux

Les sommes dûes par le défaillant produiront intérêt au profit de la communauté au taux légal en matière commerciale.

Deuxième feuillet

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires s'engagent à fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement et à la bonne administration des services communs et celles nécessaires à l'entretien des parties communes.

Si l'élément privatif du défaillant est loué à bail, le gérant est en droit de toucher lui-même les loyers à concurrence du montant des sommes dûes.

Le gérant a, à cet effet, de plein droit, entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues.

Le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur des sommes quittancées par le gérant.

DISPOSITIONS - GENERALITES

Toutes les difficultés auxquelles pourraient donner lieu l'interprétation ou l'application des présentes, tant entre copropriétaires qu'avec le gérant, seront soumises à arbitrage.

L'arbitre sera désigné de commun accord ou, à défaut d'accord, par Monsieur le Président du Tribunal de première instance de la situation de l'immeuble, sur requête de la partie la plus diligente.

L'arbitre statuera en amiable compositeur, sans devoir respecter les formes et délais de procédure.

La sentence sera rendue dans le mois du dernier devoir d'information prescrit par l'arbitre. Elle sera à l'abri de tout recours, tant ordinaire qu'extraordinaire.

L'assemblée pourra supprimer la présente clause d'arbitrage à la majorité des deux/tiers des voix.

Les présentes sont obligatoires pour tous les copropriétaires dans le sens le plus large, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir sur l'immeuble ou sur une partie de l'immeuble un droit de quelque nature que ce soit.

En conséquence, ce règlement devra ou bien être transcrit en entier dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance ou autre, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance des présentes et qu'ils sont d'ailleurs subrogés, de plein droit et par le seul fait d'être devenu propriétaire ou occupant d'une partie quelconque de

Deux feuillets

l'immeuble ou bénéficiaire de tous droits quelconques intéressant l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui résultent ou résulteront des présentes.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de chaque bloc de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction dans l'arrondissement judiciaire de la situation de l'immeuble, faute de quoi ce domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.

Signé "ne varietur", à Braine-l'Alleud, le 12 octobre 1992, ----------pour demeurer annexé à un acte reçu ce jour par le Notaire Claude VAN ELDER, résidant à Braine-l'Alleud.

ENREGISTRÉ À BRAINE-L'ALLEUD
Rôle(s) : vingt-six renvoi(s) : sans
le treize octobre mil neuf cent nonante deux
Vol. : 29 Fol. : 20 Case : 15
Reçu : cent cinquante francs
(750 F) Le Receveur,
RONCK

Annexe à l'acte n° 726/1992

PROVINCE DE BRABANT
ARRONDISSEMENT DE NIVELLES
COMMUNE DE BRAINE-L'ALLEUD

ANNEXE 31 - ART. 43 (art. 301-303)
PERMIS DE BATIR - FORMULAIRE 8
DOSSIER N°117/92

DELIBERATION DU COLLEGE ECHEVINAL

Séance du 15.06.1992

Présents : M. E. HENDRICKX - Bourgmestre-Président;
R. LEJEUNE, A. DUFRASNE, E. BOUCHAT, Epouse MOREAUX, MM. G.PHILIPPE, C. CONTENT - Echevins;
M. G.COURONNÉ - Secrétaire.

COPIE

Absent : //.

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS

Vu la demande introduite par BUREAU I.B. établi Avenue Léon Jourez, 3 à 1420 - BRAINE-L'ALLEUD,

relative à un bien sis avenue Béatrice de Cusance, 44 et 48 - Lots n°s 147, 148, 149 et 150 "La Semaillère" et tendant à construire deux immeubles à appartements;

Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du 27.03.1992;
Vu les articles 301 à 304 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme, déterminant la forme des décisions en matière de permis de bâtir;
Vu l'article 41 du Code Wallon précité;
Vu les articles 232 à 239 et 247 à 253 du Code précité organisant l'instruction et la publicité des demandes de permis de bâtir;
(1) Attendu qu'il existe, pour le territoire où se trouve situé le bien, un plan particulier d'aménagement quarto approuvé par arrêté ministériel du 5.11.1986, autre que celui prévu à l'article 15 du Code précité;
(1) Attendu que les travaux doivent s'effectuer ou les actes s'accomplir dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 06.02.1968 (40/GL/153); que ce permis de lotir n'est pas périmé;
(1) [illegible]
(1) [illegible]
(1) [illegible]
(3) Vu le règlement communal sur les bâtisses;

ARRETE :

Article 1.- Le permis est délivré à BUREAU I.B. qui devra :

1°) Se conformer aux dispositions de(s) l'annexe(s) ci-jointe(s).
2°) Dès l'achèvement du gros oeuvre :
a) apposer obligatoirement le n° de police dont les chiffres seront blancs en relief sur fond bleu.
b) dans un délai maximum de 6 mois, établir le trottoir à rue suivant directives (niveaux, matériaux, ...) à demander au Service "Travaux" communal.
3°) Tenir compte que la rampe d'accès au garage DOIT se trouver entièrement sur la propriété et ne peut déborder sur le trottoir.
4°) Tenir compte de l'application du règlement relatif à la conservation, la salubrité, la sécurité, la viabilité et la beauté de la voirie, de ses accès et de ses abords, voté par le Conseil communal en date du 19.11.1979.
5°) Prévoir que l'avis du Service Incendie ci-annexé est donné à titre indicatif.
6°) //

Article 2.- (4) Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du //;
Article 3.- Expédition du présent arrêté est transmise au demandeur et au fonctionnaire délégué, aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

ticle 4.- Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Echevins et fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer travaux ou ces actes.

ticle 5.- Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés d'autres lois ou règlements, notamment la réglementation générale sur la protection du travail.

D I S P O S I T I F

mption

rticle 49 - Si dans l'année de la délivrance du permis, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux, le permis périmé. Toutefois, le Collège des Bourgmestre et Echevins peut, à la demande de l'intéressé, proroger le is pour une seconde période d'un an.

: La demande de prorogation doit être introduite avant la péremption du permis et cela dans des délais rendent la prorogation possible (il est conseillé d'introduire la demande un mois avant la date d'expira-).

cution du permis

rticle 51 § 2 - Le permis délivré en application des articles 42 et 43 est exécutoire si, dans les 20 jours pter de sa notification, le Fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision suspendant le is. Le permis doit reproduire le présent paragraphe.

blicité

rticle 51 § 4 - Un avis indiquant que le permis a été délivré doit être affiché sur le terrain par les soins demandeur, soit lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce ier, soit dans les autres cas, dès les préparatifs avant que l'acte ou les actes soient accomplis et ant toute la durée de leur accomplissement.

ant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'Administration communale ou le Fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés l'article 68, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

Le 15.06.1992

inai fait en séance comme ci-dessus.

PAR LE COLLEGE :

e Secrétaire,
s) G.COURONNE

Le Président,
(s) E.HENDRICKX

Sceau communal

our extrait certifié conforme, le 22 juin 1992

e Secrétaire communal,

.COURONNE

L'Echevin délégué,

A.DUFRASNE

1) Biffer l'alinéa ou le membre de phrase inutile.
2) Selon l'article 48 du Code précité, la dérogation peut être accordée uniquement en ce qui concerne les dimensions des parcelles et des bâtiments, l'implantation de ceux-ci et les prescriptions relatives à leur aspect.
3) A biffer s'il n'en existe pas.
4) A n'utiliser éventuellement que dans les cas définis à l'article 41 § 3 du Code précité.

Annexe 1 au permis de bâtir n° 117/92 délivré en séance du 15.06.1992 à BUREAU I.B. pour un bien sis avenue Béatrice de Cusance, 44 et 48 - Lots n°s 147, 148, 149 et 150 "La Semaillère I".

Le présent permis de bâtir est délivré sous réserve de :

- veiller à ne pas obstruer les avaloirs de la voirie qui doivent être maintenus en parfait état de propreté pendant toute la durée des travaux;

- lorsqu'il s'agit d'immeubles à appartements, le titulaire devra fournir au Service de la Population (Rue Cloquet 60) un croquis reprenant les numéros de boites postales correspondant aux différents appartements;

- se conformer aux prescriptions du lotissement en ce qui concerne les clôtures, les plantations et l'aménagement des différentes zones;

- se conformer à l'accord intervenu le 03.06.1992 avec le propriétaire du bien bâti contigu (lot 151);

- examiner l'aménagement de la zone de recul à rue avec le Service Urbanisme;

- se conformer à l'avis ci-annexé du Service Incendie;

- se conformer au règlement de taxe sur l'absence d'emplacements de parcage (14 places à prévoir);

- raccorder le réseau d'égout à la conduite publique située en trottoir;

- evacuer les terres de déblais au cours de l'avancement des travaux de terrassement;

- respecter le terrain naturel sur une bande de 1.00 m. au moins le long des limites mitoyennes.

COMMUNE DE BRAINE-L'ALLEUD - BRABANT -

CE DE BRABANT

diss[e]ment de Nivelles

COMMUNE
de
INE-L'ALLEUD

1988/11/37

Du Registre aux délibérations du Conseil communal a été extrait ce qui suit :

SEANCE DU 19.12.1988

Présents : M. E.HENDRICKX, Bourgmestre-Président; Mme. G.WAUTELET épse. MOREAUX, MM. A.DUFRASNE, O.CHAMART, R.LEJEUNE, R.MANGELINCKX, Ch.VAN GUCHT, M.FRANCO, E.BOUCHER, G.CLAES, W.DUTRY, Mme. Fr.JANSSEN épse.FRINGS, M. J.BOURGYS, Mme. J.VAN LOOCK épse. DEVILLE, MM. R.RIBANT, P.SMET, Cl.TURINE, J.J.LENDASSE, L.GRYSON, J.GILBERT, M.le Comte B. du PARC LOCMARIA du PARC, MM. P. GETTEMANS, W.SENTERRE, M.BAECKER, Membres; M. A.TABURIAUX, Secrétaire.

Absents : MM. G.PHILIPPE, J.HEMELHOF, R.BOULENGIER, G.DEVALTE, M.VAN CAMPENHOUDT, J.CRAUWELS, J.LEROY.

LE CONSEIL, en séance publique :

484.387 - TAXE SUR L'ABSENCE D'EMPLACEMENTS DE PARCAGE. . . . . .
Vu la circulaire de M. le Ministre de la Région Wallonne, en date du 22.7.1988 concernant les budgets communaux pour 1989 des communes de la Région Wallonne non dotées d'un régime linguistique spécial; . . . . . .
Vu la loi communale, notamment l'article 75; . . . . . .
Vu la loi du 23.12.1986 relative au recouvrement et au contentieux en matière de taxes provinciales et locales; . . . . . .
Vu la situation financière de la Commune; . . . . . .
Après en avoir délibéré; . . . . . .
Par 18 voix contre 6; . . . . . .
ARRETE : . . . . . .
Article 1.- A partir du 1.1.1989 ou à partir du jour de la publication de sa prise pour information par Monsieur le Gouverneur du Brabant si celle-ci intervient après cette date, et pour une période de cuatre ans se terminant le 31.12.1992, une taxe sera levée sur le manque de places de parcage lors de la construction de nouveaux bâtiments et de l'exécution de travaux de transformations. . . . . .
Article 2.- La taxe est due par le titulaire d'un permis de bâtir qui :
1) n'a pas été soumis à l'obligation d'aménager une ou plusieurs places de parcage prescrites par l'article 5. . . . . .
2) n'a pas aménagé une ou plusieurs places de parcage prévues dans le permis de bâtir. . . . . .
3) a donné à l'immeuble en tout ou partie une affectation requérant un nombre de places de parcage supérieur à celui prévu à l'affectation figurant au permis de bâtir. . . . . .
Article 2bis.- La taxe est due par le propriétaire lorsque le changement d'affectation d'un ou plusieurs emplacements de parcage existants a pour effet qu'un ou plusieurs des emplacements de parcage cesse(nt) d'être aménagé(s). Cette taxe est due en plus de la taxe éventuellement exigible dans le cadre de la nouvelle affectation. . . . . .
Article 3.- La taxe est due un an après la mise sous toit du bâtiment principal, la fin du gros-oeuvre des travaux de reconstruction ou l'occupation même partielle du bâtiment. . . . . .
Article 4.- . . . . . .
1) On entend par place de parcage, soit un garage fermé, soit une aire de stationnement dans un espace clos ou à l'air libre aménagé et équipé à cet effet et agréé comme tel, par le Collège échevinal. . . . . .
Un garage doit avoir au moins 2,75m de large et 5m de long. Une aire de stationnement occupe un espace rectangulaire d'au moins 2,25m de large et 4,50m de long. Elle doit être accessible directement par une voie d'au moins 7m de large si l'aire de stationnement forme avec le chemin un angle de 90°; 5m avec un angle de 60°; 4m avec un angle de 45°; 3,50m avec un angle de 30°. . . . . .
2) Les places de parcage doivent être aménagées, soit sur le terrain même sur lequel le bâtiment principal sera construit, soit sur un terrain situé dans un rayon de 400m à calculer à partir des coins de la parcelle à bâtir.

3) Par aménagement de places de parcage, on entend :
   a) la construction d'une nouvelle aire de places de parcage;
   b) la possession ou l'acquisition en propriété d'une aire de places de parcages existants qui n'a pas été créée plus de dix ans avant la date du permis de bâtir, comme visé à l'article 2. Pareille aire ne peut cependant avoir déjà été prise en considération pour l'obtention d'un autre permis de bâtir.
   Par posséder il faut entendre : être propriétaire d'une ou plusieurs aires de parcage à la demande du permis de bâtir.
   Par acquérir il faut entendre : devenir propriétaire d'une ou plusieurs aires de parcage déjà existantes entre la date de la demande du permis de bâtir et la date à laquelle la taxe visée à l'article 3 est due.
4) Le Conseil communal peut désigner, par décision spéciale, les rues où il est interdit d'aménager des entrées et des sorties d'aires de parcage à l'exception des entrées et sorties d'aires de parcage souterraines publiques et de stations d'essence avec garage attenant.
   Le Conseil communal peut également décider d'exclure du champ d'application de la taxe, les constructions édifiées dans les zones dont l'urbanisation n'est pas prévue. Dans ce cas, les modalités énoncées au chapitre IV § A - alinéas a) b) c) d) de la circulaire du 17.6.1970, sont applicables.

Article 5.- Le nombre de places de parcage est fixé comme suit par référence aux règles énoncées dans la circulaire du Ministère des Travaux Publics du 17.6.1970.

I. Construction à usage de logements:
   1. Nouvelles constructions.
      - logements dont la surface de plancher est inférieure à 175m2 : une place de parcage par logement.
      - logements dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 175m2 : une aire de parcage par 175m2 ou fraction de 175m2 en plus.

      Dérogation :
      En ce qui concerne les habitations sociales groupées, il suffit que 60% des places de parcage requises soient effectivement aménagées, la surface devant être réservée pour les 40% restants, cela sans porter préjudice aux espaces verts.
      Pour ce qui est des constructions pour personnes âgées, une place de parcage par trois logements suffit.
   2. Travaux de transformations.
      Il y a lieu de distinguer :
      a) travaux de transformations aboutissant à la création d'un ou plusieurs nouveaux logements : mêmes directives que pour les nouvelles constructions;
      b) travaux de transformations n'aboutissant pas à la création de nouveaux logements : une place de parcage lorsque la surface plancher initiale augmente de 60m2.

II. Construction à usage commercial.
   Il s'agit des magasins de vente, grands et petits, de même que des restaurants, cafés ou autres établissements du genre.
   1. Nouvelles constructions.
      Une place de parcage pour les 70 premiers m2 de surface plancher. Une place supplémentaire par 35m2 ou par fraction de 35m2 en plus. En outre, chaque établissement dont la surface brute de plancher dépasse 500m2 doit disposer d'une aire de chargement et de déchargement sise sur le terrain privé.
      Le Collège des Bourgmestre et Echevins peut, en fonction de la situation locale, dispenser de cette dernière obligation, pour les terrains sur lesquels il n'est pas permis en vertu d'une décision de l'autorité, ou pas possible de créer une telle aire de chargement ou de déchargement, les parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire étant à cet égard considérées comme formant un tout. Cette décision doit être dûment motivée.

2. Travaux de transformations. . . . . .
Une place de parcage de plus par tranche de quatre lits supplémentaires. . . . . .

IX. Gares. . . . . .
Le nombre d'emplacements de parcage sera déterminé par les autorités communales en tenant compte des circonstances locales. .

Article 6.- La taxe s'élève à 90.000.-Frs par place de parcage manquante.

Article 7.- . . . . . .

1. Après délivrance par le Collège des Bourgmestre et Echevins du permis de bâtir, le contribuable doit constituer auprès d'un établissement bancaire de son choix une garantie bancaire dite "à première demande, irrévocable et à durée illimitée", garantie sur laquelle la Commune pourra prélever au moment où la taxe est due en vertu de l'article 3. Cette garantie bancaire doit correspondre au montant probable de la taxe. . . . . .
2. Le montant probable de la taxe est établi sur base du nombre de places de parcage manquantes calculé à l'aide des plans joints à la demande du permis de construire.. . . . . .

Article 8.- L'impôt est perçu conformément aux dispositions de la loi du 29 avril 1819. . . . . .

Article 9.- . . . . . .

1. Le constat établissant que le bâtiment est sous toit, que le gros-oeuvre des travaux de transformations est terminé ou que le bâtiment est éventuellement partiellement habité ou utilisé, se fait par le préposé de l'Administration communale au moyen d'un procès-verbal dans lequel est indiqué le nombre réel de places de parcages manquantes au moment du constat. Le procès-verbal est envoyé par pli recommandé au contribuable qui dispose d'un an après l'envoi pour compléter éventuellement le nombre de places de parcage.. . . . . .
2. A l'expiration du délai d'un an, le préposé de l'Administration communale procède à un second constat et consigne dans un procès-verbal le nombre définitif de places manquantes ainsi que la taxe due. Il n'est pas nécessaire de procéder à un second constat si, lors du premier, il ressort qu'il ne manque pas de places de parcage. . . . . .
Aussi bien lors du premier constat que lors du second, le contribuable est invité par lettre recommandée huit jours ouvrables auparavant à être présent lors du constat. . . . . .

Article 10.- Le paiement de la taxe a lieu endéans les deux mois qui suivent l'envoi de l'invitation à payer au contribuable. A défaut de paiement dans le délai, les sommes dues sont productives, au profit de la Commune, d'intérêts de retard calculés au taux légal, tout mois de retard commencé étant compté comme mois entier, ce sans préjudice des poursuites et pénalités prévues par les lois et arrêtés.. . . . . .
Lorsque le montant des intérêts de retard n'atteint pas les 100.-Frs, ceux-ci ne sont pas réclamés.. . . . . .
Au cas où la somme consignée dépasserait le montant de l'impôt, la somme versée en trop serait immédiatement restituée au contribuable. . . . . .

Article 11.- Toute infraction au règlement et notamment l'absence de consignation est punie d'une amende égale aux droits dus et ce sans supprimer le paiement de ces droits et des intérêts de retard. En cas de récidive dans l'année, l'amende est doublée. Le Conseil peut, sur demande du contrevenant, transiger sur l'amende sans préjudice du paiement de la taxe. . . . . .
Pour être recevable, toute demande de transaction doit être adressée par écrit aux autorités communales dans les huit jours qui suivent la notification du procès-verbal. . . . . .

Article 12.- Le montant de la taxe peut être porté au rôle à partir du jour de la notification du procès-verbal constatant le défaut d'aménagement ou le changement d'affectation. . . . . .

Article 13.- La taxe est payable dans les deux mois de l'envoi de l'avertissement-extrait de rôle. . . . . .

Toutefois, le calcul des places de parcage s'effectue à concurrence minimum du tiers de la superficie du terrain sur lequel est édifiée la construction.

2. Travaux de transformations.

Une place de parcage pour les 70 premiers m2 supplémentaires de surface plancher.

Une place supplémentaire par 35m2 ou par fraction de 35m2 en plus.

III. Constructions à usage industriel et artisanal, dépôt de trams, autobus et taxis.

1. Nouvelles constructions.

Une place de parcage par 5 personnes occupées ou par 100m2 de surface de plancher servant au fonctionnement de l'entreprise.. En outre, chaque établissement industriel ou artisanal dont la surface brute de plancher dépasse 500m2 doit disposer d'une aire de chargement et de déchargement sise sur terrain privé. Le Collège des Bourgmestre et Echevins peut, en fonction de la situation locale, dispenser de cette obligation pour les terrains sur lesquels il n'est pas permis en vertu d'une décision de l'autorité, ou pas possible de créer une telle aire de chargement ou de déchargement, les parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire étant à cet égard considérées comme formant un tout. Cette décision doit être dûment motivée.

2. Travaux de transformations.

Une place de parcage par 5 personnes occupées supplémentaires ou par 100m2 supplémentaires de surface de plancher servant au fonctionnement de l'entreprise.

IV. Constructions à usage de bureaux.

1. Nouvelles constructions.

Une place de parcage par 35m2 de surface de plancher.

2. Travaux de transformations.

Une place de parcage de plus par 35m2 de surface de plancher supplémentaire.

V. Garages pour la réparation de véhicules.

1. Nouvelles constructions.

Une place de parcage par 35m2 de superficie..

2. Travaux de transformations.

Une place de parcage de plus par 35m2 de surface de plancher supplémentaire.

VI. Hôtels.

1. Nouvelles constructions.

Une place de parcage par trois chambres d'hôtel..

2. Travaux de transformations.

Une place de parcage par tranche de trois chambres d'hôtel supplémentaires..

VII. Lieux publics : théâtres, cinémas, salles de concert..

1. Nouvelles constructions.

Une place de parcage par 20 places assises.

A l'entrée des locaux précités, il y a lieu d'aménager une aire d'arrêt pour les taxis et pour les autocars de telle sorte que leur arrêt ou leur stationnement ne gêne pas la circulation sur la voie publique.

2. Travaux de transformations.

Une place de parcage en plus par tranche de dix places assises supplémentaires.

VIII. Hôpitaux et cliniques.

1. Nouvelles constructions.

Une place de parcage par tranche de quatre lits. Il y a lieu en outre d'aménager une rampe d'accès couverte et fermée pour les voitures, rampe d'accès permettant de porter les malades dans les ambulances et de les retirer à l'abri du froid et des courants d'air.

Article 14.- Le recouvrement de la taxe est poursuivi conformément aux règles relatives au recouvrement en matière d'impôts d'Etat sur le revenu. . . . . .
A défaut de paiement dans le délai imparti, il est fait application des règles relatives aux intérêts de retard en matière d'impôts d'Etat sur le revenu. . . . . .
Article 15.- Le redevable peut introduire une réclamation auprès de la Députation Permanente du Conseil Provincial. . . . . .
Pour être recevables, les réclamations doivent être faites par écrit, motivées et remises ou présentées par envoi postal dans les trois mois de la délivrance de l'avertissement-extrait de rôle. . . . . .
Le réclamant ne doit pas justifier du paiement de la taxe. Cependant, l'introduction de la réclamation ne dispense pas de l'obligation de payer celle-ci dans le délai imparti. . . . . .
La présente délibération sera transmise pour information à M. le Gouverneur du Brabant. . . . . .

PAR LE CONSEIL :

Le Secrétaire,
(s) A. TABURIAUX.

Le Président,
(s) E. HENDRICKX.

Pour extrait certifié conforme, le 29.12.1988.

Le Secrétaire communal,

A. TABURIAUX.

L'Echevin délégué,

R. LEJEUNE.

DMINISTRATION COMMUNALE
DE
BRAINE-L'ALLEUD

SERVICE
D'INCENDIE

ure de groupe régional

f: PB 92/54 - suite n° 1

1420 Braine-l'Alleud, le 04 JUIN 1992

CASERNE : Chaussée de Mont-St-Jean 120
Téléphones : Administration 02/385.02.07
Secours 02/384.20.80
02/384.37.22

AVIS DU SERVICE INCENDIE :

AVIS FAVORABLE, aux conditions suivantes :

Respecter les plans joints à la demande d'autorisation.

Rez-de-chaussée :

Réaliser un sas aux rez-de-chaussées par le placement de 2 portes R.F. 1/2 H conformes à la NBN 713.020, munies d'un dispositif de fermeture automatique (garages)
La porte séparant les garages 5 et 6 du hall doit présenter une R.F. 1/2 H., conforme à la NBN 713.020, munie d'un dispositif de fermeture automatique.
La porte séparant les garages 7 et 8 du hall doit présenter une R.F. 1/2 H., conforme à la NBN 713.020, munie d'un dispositif de fermeture automatique.

Etages :

Les portes donnant accès aux halls privés doivent présenter une R.F. 1/2 H., conformes à la NBN 713.020.
Placer un vantail de ventilation à commande automatique par détection de fumées à la partie supérieure de la cage d'escalier.

Evacuation :

Placer un éclairage de sécurité suffisant pour permettre une évacuation aisée en cas de rupture du courant normal dans les halls, les escaliers les garages et les voies d'évacuation.
Placer des pictogrammes conformes à l'A.M. du 6 mars 1978 indiquant les sorties et sorties de secours.

L'Officier Chef de Service,

A. VAN BRUSSEL

COMMUNE DE BRAINE-L'ALLEUD
SERVICE "URBANISME ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE"

Annexe aux permis de bâtir
Dispositions de l'arrêté royal du 27.05.1958 relatives aux boites aux lettres

L'ouverture de la boite doit avoir au minimum 22 cm. sur 3cm.

Cette ouverture doit être située à une hauteur de 80 cm. au moins et de 150 cm. au plus par rapport à l'endroit où il faut se placer pour y avoir accès.

Les boites doivent être placées à la limite de la voie publique sauf pour les habitations :

a) situées à plis de 50 m. de la limite de la voirie publique qui y donne accès;

b) pourvues de plus de 4 boites aux lettres : ces boites peuvent être placées soit à la porte d'entrée, soit au rez-de-chaussée en un endroit bien éclairé.

COMMUNE DE BRAINE-L'ALLEUD - BRABANT -

EXTRAIT DU REGLEMENT DE GARANTIE RELATIF A LA CONSERVATION, LA SALUBRITE, LA SECURITE, LA VIABILITE ET LA BEAUTE DE LA VOIRIE, DE SES ACCES ET DE SES ABORDS.

Voté par le Conseil communal en date du 19.11.1979
Avisé favorablement par la Députation Permanente en date du 20.12.1979
Approuvé par arrêté royal du 06.03.1980.

Article 1.- Préalablement au début des travaux de construction, de transformation ou de démolition d'un immeuble, le maître de l'ouvrage, titulaire d'un droit de bâtir reconnu par un permis non périmé, délivré en application des articles 44, 54 §1er, alinéa 2 ou 55 de la législation sur l'urbanisme, est tenu de verser à la Caisse communale, conformément au prescrit de l'article 2 du présent règlement, une garantie financière non productive d'intérêt, destinée à prémunir la Commune contre les frais de réparation des dégâts qu'il aurait causés à la voirie publique, ses accès, abords et trottoirs, durant l'exécution des travaux autorisés.
Le montant de cette garantie est fixé à :

1°) 10.000 Frs. pour la construction d'un nouvel immeuble à usage résidentiel comportant un maximum de deux niveaux habitables en sus du rez-de-chaussée et du niveau enterré éventuel. Ce montant est majoré de 2.000 Frs. par niveau habitable supplémentaire;

2°) 50.000 Frs. pour la construction d'un immeuble à usage commercial, artisanal, semi - industriel, industriel ou affecté à tout autre usage non exclusivement résidentiel, lorsque la surface brute au sol est égale ou supérieure à 300 m2. Ce montant est majoré de 5.000 Frs. par étage venant en sus du rez-de-chaussée. Ces montants sont toutefois ramenés respectivement à 10.000 Frs. pour les immeubles de ces genres ayant une surface brute au sol inférieure à 300 m2 qui comportent un maximum de deux étages sur rez-de-chaussée et à 2.000 Frs. par étage supplémentaire;

3°) de 500 Frs. à 2.000 Frs. pour les travaux de transformation d'un immeuble existant. Le montant exact de la garantie sera fixé par le Collège des Bourgmestre et Echevins au vu d'une estimation faite par le Service Technique des Travaux. Les grosses transformations peuvent toutefois être assimilées à de nouvelles constructions;

4°) 2.000 Frs. pour la démolition d'un immeuble.

Article 2.- Le montant de la caution doit parvenir à la Caisse communale au plus tard huit jours ouvrables avant le début des travaux.

Article 3.- Le maître de l'ouvrage assume seul la responsabilité de la réparation des dégâts, de quelque nature qu'ils soient, causés au cours des travaux, directement ou indirectement à la voirie publique et aux propriétés voisines, en ce compris les dégâts occasionnés à la voirie publique, au réseau d'égouts, aux bordures, aux trottoirs, aux canalisations et équipements de services publics, aux poteaux de signalisation, aux accotements et aux plantations, entre autres.
Le maître de l'ouvrage qui, avant le début des travaux, constate des dégâts à la voirie, à ses accès, abords ou trottoirs peut en avertir le Service Technique des Travaux et demander à celui-ci de dresser un état des lieux préalable et contradictoire. A défaut d'un tel constat, sa responsabilité ne pourra plus être dégagée lors du contrôle effectué avant le remboursement du tout ou d'une partie de la caution.

ticle 4.- Le montant de la garantie est remboursé après l'achèvement des travaux isant l'objet du permis de bâtir et après remise en état de la voirie, de ses accès, ords et trottoirs. Le remboursement se fera à la demande du maître de l'ouvrage, adres- e par lettre ordinaire au Collège des Bourgmestre et Echevins. Préalablement au rembour- ment, il sera procédé à un contrôle sur place par le chef du Service Technique des avaux ou par son délégué. Le Collège des Bourgmestre et Echevins invitera, s'il échet, maître de l'ouvrage à effectuer les réparations qui seraient estimées nécessaires. cas de manquement de sa part, les travaux de réparation et de remise en état éventuel- ment nécessaires seront décidés par le Collège des Bourgmestre et Echevins et réalisés it par la Commune, soit par un tiers désigné à cet effet par le Collège, aux frais, sques et périls exclusifs du maître de l'ouvrage.
rès l'achèvement des travaux effectués pour le compte du maître de l'ouvrage défaillant, Collège des Bourgmestre et Echevins lui remboursera le solde de la garantie versée ou, il y a lieu, lui réclamera le supplément à faire parvenir à la Caisse communale. Ce pplément est payable dans les trente jours qui suivent la notification de la facture. A faut de paiement dans ce délai, le montant restant dû sera majoré au taux de 8% l'an à tre d'intérêts de retard et en dédommagement du préjudice subi par la Commune.

ticle 5.- La Justice de Paix de Nivelles est compétente pour connaître des litiges ultant de la mise en oeuvre du présent règlement.

ticle 6.- D'une manière générale, la responsabilité civile est conforme à celle terminée par les dispositions de l'article 30 de l'arrêté ministériel du 10.08.1977 ncernant les prescriptions contractuelles administratives et techniques qui constituent cahier général des charges pour les conventions de l'Etat, publié au Moniteur Belge du 09.1977.

ticle 7.- Un exemplaire du présent règlement sera remis à tout demandeur d'un permis de tir en même temps qu'il lui sera accusé réception du dossier complet. L'obligation de tisfaire au versement de la caution avant le début des travaux sera mentionnée dans tous permis de bâtir délivrés par le Collège des Bourgmestre et Echevins.

ticle 8.- Si l'évolution du coût des travaux de construction le justifie, le Collège Bourgmestre et Echevins peut revoir les montants fixés à l'article 1 du présent arrêté rès chaque période de cinq ans, en se basant sur les prix en vigueur.

icle 9.- Les infractions au présent règlement seront constatées, poursuivies et ctionnées conformément aux dispositions des articles 64 et suivants de la législation l'Urbanisme.

MMUNE DE BRAINE-L'ALLEUD

Annexe à la décision du Collège Echevinal du 15 JUIN 1992

PERMIS DE BATIR - INSTRUCTION COMPLEMENTAIRES RELATIVES

A LA CONCEPTION DU RESEAU D'EGOUTS

(Décision du Collège Echevinal du 09.07.1981)

conception des réseaux d'égouts sera conforme à l'esprit du règlement des bâtisses en igueur, aux règles de l'art et satisfera aux conditions d'hygiène et de salubrité en la tière.

tracé prévu figurera sur les plans et tous les dispositifs coupe-air, regards de vite, ventilation et systèmes d'épuration seront renseignés.

ivant l'évolution des techniques, des procédés et des réalisations non prévues par le glement en vigueur peuvent être proposés; dans le cas où un dispositif nouveau est évu, le demandeur joindra un agrément technique fourni par la Société Nationale du gement pour le dispositif en question.

utes les mesures seront prises pour que les points suivants soient particulièrement pris considération :

. L'installation comportera un séparateur de graisse;

. A moins que la construction ne soit située dans une zone desservie par une station d'épuration, l'installation comportera également une fosse septique et les réseaux de W.C. et eaux usées seront séparés;

. - Les réseaux de W.C., eaux pluviales et eaux usées devront être séparés;
- Des regards munis d'un couvercle doivent être établis aux extrémités, raccordements secondaires et changements de direction du réseau;
- Tous les appareils raccordés au réseau (en ce compris les appareils ménagers) seront munis d'un siphon coupe-air;
- Un siphon disconnecteur ventilé facilement accessible sera intercalé sur le trajet du raccordement à l'égout public;
- Le réseau sera correctement ventilé et les sorties de ventilation seront situées à plus de 2m. de toute ouverture, fenêtre ou lucarne;
- Les ventilations assurées par valve de dépression sont permises;
- Aucun siphon à grille ou à cloche ne pourra exister à l'intérieur des constructions à moins qu'ils ne soient raccordés sur des siphons fermés et ventilés;
- La traversée des murs par les tuyaux du réseau se fera perpendiculairement avec une tolérance de 45 degrés en plus ou en moins, c'est-à-dire que la valeur maximale de l'angle formé par le tuyau et la projection en plan du mur ne pourra en aucun cas dépasser 135 degrés.

COMMUNE DE BRAINE-L'ALLEUD

ANNEXE à la décision du Collège Echevinal du 15 JUIN 1992

Le bénéficiaire de l'autorisation et ses ayants droit ou cause devront se conformer strictement aux prescriptions urbanistiques propres au lotissement, notamment en ce qui concerne l'alignement, la hauteur sous corniche et la pente de toiture, sans que cette énumération soit limitative.

En outre, il y a obligation :

- en cas d'installation d'appareils de chauffage au mazout, de placer le réservoir, sans minimum de quantité, soit dans une des caves de l'immeuble non munie d'un sterfput, rendue étanche et construite de telle façon qu'elle puisse contenir en cas de fuite, le volume total de mazout entreposé, soit dans une chambre étanche et visitable conforme aux prescriptions des articles 591 à 593 inclusivement du Règlement général pour la protection du travail.
  De plus, des dispositions pratiques permanentes seront prises pour éviter toute pénétration d'hydrocarbure dans le sol, notamment lors des manoeuvres de remplissage et de vidange du réservoir et, d'une manière générale, lors de toute manipulation de carburant. Un dispositif de prévention de débordement sera placé sur chaque réservoir.
  Il est au surplus bien entendu que l'aménagement des installations projetées se fera aux frais et risques du demandeur et que le respect des conditions susvisées par ce dernier ou par ses ayants droit ou cause, ne dégagera en rien leurs responsabilités en cas d'accidents aux installations de captage ou de pollution des eaux captées.

- de permettre au personnel de surveillance de la C.I.B.E. de s'assurer du respect des prescriptions et de vérifier ultérieurement le comportement de l'installation.

* * * * * * *

"Ne varietur"

ENR... VILLEUD

R... quatre... cent cinq

le treize octobre ... mil neuf cent quatre vingt deux

Vol. : 29 Fol. : 20 Case : 15

Reçu : sept cent cinquante francs

(750, F)

Le Receveur,

RONCK