

26282 (60) PL

(Gheretech - Gheretech)

1030 *Burrerelle-Guillet*

29

environ

natura

Whistle

20

200

Wester

100

282



LOTISSEMENT CLOS DE LA PASTOURELLE

L'an mil neuf cent nonante-sept
Le quatre juillet.
A Schaarbeek.

Devant Nous, Maître Pierre-Paul vander BORGHT, notaire de résidence à Schaarbeek, à l'intervention de Maître Philippe TILMANS, notaire de résidence à Wellin.

ONT COMPARU:

1.- La société anonyme FGM, dont le siège social est situé à Bruxelles, avenue de la Clairière, 5, inscrite au registre de commerce de Bruxelles sous le numéro 519.274, et immatriculée à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro 436.824.355.

Constituée sous la dénomination de "LA FONCIERE GEORGES MIGNON S.A." aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean-Luc Indekeu de résidence à Bruxelles, le quinze février mil neuf cent quatre-vingt-neuf, publié par extrait aux annexes du Moniteur belge du dix-sept mars suivant sous le numéro 890317-244, et dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois suivant acte reçu par le notaire Jean-Luc Indekeu, prénommé, le trois juin mil neuf cent nonante-deux, publié aux annexes du Moniteur belge du quatorze juillet suivant sous le numéro 920714-299.

Ici représentée aux termes d'une procuration reçue le vingt juin mil neuf cent nonante-sept par acte du notaire Pierre-Paul vander BORGHT, soussigné, dont une expédition est ci-annexée, par Madame Fabienne del MARMOL, demeurant à Kampenhout, Balkestraat 14.

2.- La société anonyme THOMAS & PIRON, ayant son siège social à 6852 OUR (Paliseul), La Besace, 14, constituée sous forme de société de personnes à responsabilité limitée par acte reçu par le notaire Jean-Michel Istace à Paliseul le dix février mil neuf cent septante-six, publié par extrait aux annexes du Moniteur Belge du trois mars mil neuf cent septante-six sous numéro 667-10.

Transformée en société anonyme par acte du notaire Philippe TILMANS soussigné le trente-et-un mars mil neuf cent quatre-vingt-huit, publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt-neuf avril mil neuf cent quatre-vingt-huit, sous numéro 880429-292.

Statuts modifiés en dernier lieu par acte reçu par le notaire Philippe TILMANS soussigné le dix-huit octobre mil neuf cent nonante-et-un, publié aux annexes du Moniteur Belge du neuf novembre mil neuf cent nonante-et-un, sous numéro 911109-458.

Ici représentée par Monsieur Louis-Marie PIRON, domicilié à Our Paliseul, 14 rue de la Besace.

Ayant tous pouvoirs pour représenter seul la société en qualité d'administrateur-délégué, conformément à l'article 20 des statuts, modifiés comme dit ci-avant.

Lequel Monsieur PIRON a donné mandat aux fins des présentes à Monsieur Marc FRANCOIS, demeurant à Dinant, rue de Molémont, 2/C, ici présent, par acte du notaire Philippe TILMANS soussigné, le huit octobre mil neuf cent nonante-six dont expédition ci-annexée.

La dite société aussi dénommée ci-après dans l'acte, le vendeur ou l'entrepreneur ou le promoteur.

EXPOSE PRELIMINAIRE

La société anonyme FGM, comparante, représentée comme dit est, préalablement à

l'acte de division du lotissement du Clos de la Pastourelle, ainsi qu'à l'acte de base du Clos de la Pastourelle, nous a déclaré être propriétaire du bien suivant:

COMMUNE D'EVERE (deuxième division)

Un terrain sis le long de la rue de Genève et de l'avenue du Fléau d'Armes, cadastré section C, numéros 3/H et 3/M pour une superficie d'après cadastre et mesurage d'un hectare seize ares nonante-sept dixmiliaries.

Tel que ce bien se trouve figuré au plan avec procès-verbal de mesurage, dressé par Madame Liliane LORIS, géomètre-expert immobilier, associée du bureau Mosselmans, 25, avenue de la Nivéole, à Bruxelles, le neuf mars mil neuf cent quatre-vingt-neuf, lequel plan avec procès-verbal de mesurage est demeuré annexé à l'acte reçu le neuf octobre mil neuf cent nonante-et-un par Maître Jean-Luc Indekeu, notaire prénommé, et Yvan Delbecque, notaire à Woluwé-Saint-Lambert, ledit acte transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le sept novembre suivant, volume 10805, numéro 14.

ORIGINE DE PROPRIETE

La société FGM, comparante déclare être propriétaire des biens précédés, pour les avoir acquis de la société anonyme COPRIBEL, à Bruxelles, suivant acte reçu par le notaire Pierre-Paul vander Borgh, à Schaerbeek, à l'intervention du notaire Pierre Van Den Eynde, à Saint-Josse-ten-Noode, le dix-huit janvier mil neuf cent nonante-six, transcrit au troisième bureau des Hypothèques à Bruxelles le seize février suivant, volume 11943, numéro 10.

La société COPRIBEL, préqualifiée, était propriétaire dudit bien pour l'avoir acquis de la société anonyme en liquidation SOLARIUM, ayant son siège à Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par les notaires Jean-Luc Indekeu et Yvan Delbecque, respectivement à Bruxelles et Woluwé-Saint-Lambert, le neuf octobre mil neuf cent nonante-et-un, transcrit au troisième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le sept novembre suivant, volume 10805, numéro 14.

La société SOLARIUM en était elle-même propriétaire :

A) Partie pour lui avoir été apporté lors de sa constitution, par la société anonyme COMPAGNIE BRUXELLOISE D'ENTREPRISES ET DE TRAVAUX PUBLICS, à Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par le notaire René Van Beneden, à Schaerbeek, le cinq mai mil neuf cent trente-quatre, transcrit au troisième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le quinze mai suivant, volume 2294, numéro 16.

B) Partie, pour l'avoir acquis de la société anonyme IMMOBILIERE DU PRIMEROSE S.A., en abrégé "IPSA", à Schaerbeek, aux termes d'un acte de cession à titre d'échange reçu par les notaires Francis Louveaux, à Bruxelles, et Yvan Delbecque, à Woluwé-Saint-Lambert, le dix-neuf septembre mil neuf cent soixante-trois, transcrit au troisième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le vingt-deux octobre suivant, volume 5718, numéro 2.

C) Partie pour l'avoir acquis de la société anonyme IMMOBILIERE DU PRIMEROSE S.A." à Schaerbeek, aux termes d'un acte de vente reçu par les notaires Louveaux et Delbecque, prénommés, le dix-neuf septembre mil neuf cent soixante-trois, transcrit au troisième bureau des Hypothèques à Bruxelles le vingt-trois octobre suivant, volume 5718, numéro 3.

Renonciation au droit d'accession :

1. La Société Anonyme FGM déclare renoncer en faveur de la S.A. THOMAS & PIRON, qui accepte, au droit d'accession sur les constructions, plantations et travaux de n'importe quelle nature que réalisera la Société Anonyme THOMAS & PIRON sur son terrain, lequel est présentement non construit. Elle autorise dès lors, la Société Anonyme THOMAS & PIRON à ériger sur son terrain, un complexe immobilier soumis au régime de copropriété lequel appartiendra à la Société Anonyme THOMAS

& PIRON en propriété.

2. La présente autorisation ne peut en aucun cas engendrer une responsabilité quelconque pour la Société Anonyme FGM du chef des immeubles qui seront la propriété de la Société Anonyme THOMAS & PIRON qui les construira à ses risques et périls. La Société Anonyme THOMAS & PIRON se chargera de tout litige relatif à ces constructions et fera son affaire personnelle de toute procédure et/ou condamnation ou pénalités qui seraient la conséquence directe ou indirecte de la construction ou de la propriété des immeubles en question. La Société Anonyme THOMAS & PIRON s'engage à libérer et à faire libérer par les différents acquéreurs, la Société Anonyme FGM de toute responsabilité y compris celles découlant d'éventuels vices cachés au niveau du terrain.
3. Tout impôt et/ou taxe quelconques auxquels les immeubles à construire donneraient lieu sont à charge de la Société Anonyme THOMAS & PIRON ou des futurs acquéreurs des appartements/maisons.
4. La présente renonciation au droit d'accession avec autorisation de bâtir n'est pas temporaire dans l'esprit des parties.
5. Dans la limite des droits qui lui sont accordés dans la présente convention, la Société Anonyme THOMAS & PIRON pourra jouir ou souffrir, selon le cas, des servitudes qui grèveraient le bien ou dont le bien serait avantage. La Société Anonyme FGM déclare qu'elle n'a pas grevé le bien d'une servitude quelconque et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes que celles reprises dans les titres de propriété.

Option d'achat

1. La Société Anonyme FGM accorde une option d'achat sur le terrain précité à la Société Anonyme THOMAS & PIRON qui accepte sans engagement quelconque, de lever cette option. La Société Anonyme THOMAS & PIRON pourra lever cette option soit à son bénéfice personnel, soit au bénéfice des acquéreurs des quotités privatives des immeubles à ériger et cela pour le nombre de quotités relatives à chaque maison ou appartement vendu.

Avant la signature de tout compromis de vente, la Société Anonyme THOMAS & PIRON soumettra à la Société Anonyme FGM pour approbation écrite, une grille reprenant les quotités de terrain correspondantes à chaque maison et appartement. Par la suite, la Société Anonyme THOMAS & PIRON pourra unilatéralement modifier la répartition des quotités pour des raisons strictement techniques, pour autant que le nombre total des quotités pour, à la fois le total des appartements et le total des maisons individuelles, ne soit plus modifié. La Société Anonyme THOMAS & PIRON s'engage à informer la Société Anonyme FGM par écrit de toute modification et de sa justification.

2. Cette option sera valablement levée, soit par exploit d'huissier, soit par courrier recommandé envoyé par la Société Anonyme THOMAS & PIRON à l'attention de la Société Anonyme FGM à l'adresse de son notaire, Maître Pierre-Paul vander Borgt, avenue Eugène Plasky, 38 à 1030 Bruxelles. A cette occasion, la Société Anonyme THOMAS & PIRON confirmera l'intention de lever l'option précitée et communiquera les noms, prénoms et domicile du bénéficiaire de cette option avec la désignation des quotités de terrain pour lesquelles l'option est levée et avec les références des quotités privatives correspondantes.
3. L'acte notarié sera passé, aux frais des acquéreurs, par les Notaires Pierre-Paul

vander Borght et Philippe Tilmans, avec l'intervention éventuelle du Notaire des acquéreurs. Le prix de vente sera fixé lors de la passation de l'acte notarié.

4. La présente option est accordée pour une période prenant cours à la signature de la présente et expirera le trente et décembre mil neuf cent nonante-neuf.

Ensuite, il a été procédé à l'acte de division et à l'acte de base dont question ci-après :

CHAPITRE I.- ACTE DE DIVISION

En exécution de l'article 57 paragraphe 6 de la loi du vingt-neuf mars mil neuf cent soixante-deux, organique de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme, telle que modifiée par les dispositions légales subséquentes, et par suite de l'Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale, la société FGM comparante, représentée comme dit est, Nous a déclaré ce qui suit :

Lotissement - Permis de lotir :

Suite à la demande introduite suivant avis de réception en date du quatre avril mil neuf cent nonante-six, par la société THOMAS & PIRON, comparante, le permis de lotir a été délivré par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune d'Evere en date du seize janvier mil neuf cent nonante-sept sous le dispositif suivant :

"Article 1er. Le permis est délivré à la s.a. THOMAS & PIRON pour les motifs suivants :

- considérant que le projet de lotissement d'habitations et d'immeubles de logement, avec création d'une rue, veut améliorer, par une nouvelle version du plan de lotissement, l'implantation de l'ensemble immobilier par rapport au bâti environnant;
- considérant que les arbres à haute tige prévus doivent l'être en dehors du périmètre des garages souterrains;
- considérant que l'aménagement de la voirie à créer au sein du lotissement présente un caractère quelque peu disparate et qu'il y a lieu de l'améliorer;
- considérant que le conseil communal réuni en séance publique en date du 17.10.1996 a approuvé à l'unanimité des voix, la création de la nouvelle voirie dans le PPAS n° 700;
- considérant que la demande a été modifiée suivant l'avis de la commission de concertation, à savoir l'amélioration du tracé de la voirie;
- vu l'avis favorable du service SIAMU; avis favorable.

Art. 2 Le titulaire du permis devra :

1° respecter les conditions suivantes imposées par le collège des bourgmestre et échevins :

- Le demandeur doit prendre en charge l'entièreté des travaux d'équipement de ce lotissement, conformément aux instructions de l'Administration. Après réception définitive des travaux, ces équipements seront cédés à la commune avec leur assiette.
- Vu la proximité des immeubles voisins, le chauffage sera électrique ou au gaz.
- Les maisons unifamiliales devront être entamées au plus tard en même temps que l'immeuble à appartements. Celui-ci ne pourra être achevé avant les maisons.
- Une réserve des eaux d'orage doit être prévue, dimensionnée de telle sorte que l'écoulement des eaux pluviales soit freiné à concurrence des surfaces imperméabilisées.

2° respecter les conditions prescrites par la délibération du 17.10.1996 du conseil

communal;

3° ----

4° respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté.

Art. 4 Le présent permis de lotir ne dispense pas de l'obligation d'obtenir un permis d'urbanisme préalablement à la réalisation des actes et travaux prévus par ce permis, en ce compris les actes et travaux éventuels en voirie.

Art. 5. Notification du présent arrêté est faite le même jour au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension."

Le bien, objet du lotissement comprend, outre une zone de plantation commune ainsi que la voirie nouvelle à créer à l'intérieur du lotissement, trente-trois (33) lots situés à front de cette voirie nouvelle contenant respectivement les superficies suivantes d'après le plan de lotissement dont question ci-après, savoir :

- le lot un (1), contenant en superficie environ deux ares dix centiares.
- le lot deux (2), contenant en superficie environ un are septante-et-un centiares;
- le lot trois (3), contenant en superficie environ un are septante-quatre centiares;
- le lot quatre (4), contenant en superficie environ un are quatre-vingts centiares;
- le lot cinq (5), contenant en superficie environ deux ares soixante-et-un centiares;
- le lot six (6), contenant en superficie environ deux ares septante-deux centiares;
- le lot sept (7), contenant en superficie environ un are nonante-cinq centiares;
- le lot huit (8), contenant en superficie environ un are quatre-vingt-six centiares;
- le lot neuf (9), contenant en superficie environ un are septante-cinq centiares;
- le lot dix (10), contenant en superficie environ deux ares trente-sept centiares;
- le lot onze (11), contenant en superficie environ deux ares trente-deux centiares;
- le lot douze (12), contenant en superficie environ un are soixante-et-un centiares;
- le lot treize (13), contenant en superficie environ un are soixante-et-un centiares;
- le lot quatorze (14), contenant en superficie environ un are soixante-deux centiares;
- le lot quinze (15), contenant en superficie environ deux ares quarante-trois centiares;
- le lot seize (16), contenant en superficie environ deux ares cinquante-sept centiares;
- le lot dix-sept (17), contenant en superficie environ un are cinquante-trois centiares;
- le lot dix-huit (18), contenant en superficie environ un are cinquante-trois centiares;
- le lot dix-neuf (19), contenant en superficie environ un are cinquante-huit centiares;
- le lot vingt (20), contenant en superficie environ trois ares.
- le lot vingt-et-un (21), contenant en superficie environ deux ares quatre-vingt-six centiares;
- le lot vingt-deux (22), contenant en superficie environ deux ares.
- le lot vingt-trois (23), contenant en superficie environ deux ares quatre-vingt-cinq centiares;
- le lot vingt-quatre (24), contenant en superficie environ deux ares cinquante-cinq centiares;
- le lot vingt-cinq (25), contenant en superficie environ un are soixante-et-un centiares;
- le lot vingt-six (26), contenant en superficie environ deux ares trente-huit centiares;
- le lot vingt-sept (27), contenant en superficie environ cinq ares quarante-six centiares;
- le lot vingt-huit (28), contenant en superficie environ six ares treize centiares;
- le lot vingt-neuf (29), contenant en superficie environ quatre ares vingt-quatre centiares;
- le lot trente (30), contenant en superficie environ trois ares septante-trois centiares;
- le lot trente-et-un (31), contenant en superficie environ trois ares trente-six centiares;
- le lot trente-deux (32), contenant en superficie environ quatre ares vingt-quatre centiares;

centiares:

- le lot trente-trois (33), contenant en superficie environ quatre ares soixante centiares;

La zone dite de "voirie" figurée en jaune au plan de lotissement ci-après annexé constituera une partie commune générale jusqu'au jour de son éventuelle cession gratuite à la commune.

La zone de plantation commune située côté nord, côté sud et côté ouest du lotissement, figuré sous teinte verte foncée au plan de lotissement prénommé.

Cette zone, commune aux trente-trois lots constituant le présent lotissement, verra son statut de "chose commune" régi par l'acte de base qui sera dressé comme prévu ci-après.

D'autre part, et faisant partie intégrante du permis de lotir délivré le quatre avril mil neuf cent nonante-six, a été dressé le cahier des prescriptions urbanistiques applicables audit lotissement, dont un exemplaire demeurera également annexé aux présentes.

En outre, et à titre d'annexes au permis de lotir, figurent divers plans visés pour en faire partie intégrante et former avec celui-ci, un tout indivisible, à savoir :

- Un plan dénommé "plan numéro 1", figurant le plan de situation, d'occupation et de relief;
- Un plan dénommé "plan numéro 2", figurant le plan de lotissement;
- Un plan dénommé "plan numéro 3", figurant les profils en travers type - ouvrages d'art;
- Un plan dénommé "plan numéro 4", figurant les profils en long;
- Un plan dénommé "plan numéro 5", figurant les profils en travers.

PERMIS D'URBANISME - VOIRIE

- Un permis d'Urbanisme relatif aux actes et travaux d'infrastructure pour la création d'une nouvelle voirie dans le lotissement a été délivré par ledit collège le vingt-cinq novembre mil neuf cent nonante-six.

- Faisant partie de ce permis d'urbanisme à titre d'annexes de celui-ci, figurent divers plans visés pour en faire partie intégrante et former avec celui-ci un tout indivisible, à savoir :

- un plan dénommé plan numéro 1 : plan de situation, d'occupation et de relief;
- un plan dénommé plan numéro 2 : photos
- un plan dénommé plan numéro 3 : plan terrier des travaux projetés
- un plan dénommé plan numéro 4 : profils en travers type et ouvrages d'art;
- un plan dénommé plan numéro 5 : profils en long
- un plan dénommé plan numéro 6 : profils en travers et tableau des terrassements.

Ce permis d'urbanisme avec plans y joints restera ci-annexé.

SERVITUDES ET CONDITIONS SPECIALES

I.- REPRISES DES TITRES DE PROPRIETE : NEANT.

II.- GENERALITES

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

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds

dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code civil.

Il en est notamment ainsi :

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

Les différends, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourrait donner lieu cette notion de servitude spécialement en ce qui concerne le maintien de ces servitudes et les modalités de leur exercice seront déférés à l'arbitrage.

III.- DROITS ET OBLIGATIONS RESULTANT DES ACTES DE BASE.

Les biens compris dans les lots formant l'ensemble du lotissement, en particulier les lots vingt-sept et vingt-huit, les lots vingt-neuf et trente, et les lots trente-et-un, trente-deux et trente-trois sur lesquels seront édifiés des immeubles à appartements, et les lots un à vingt-six comprenant les maisons unifamiliales seront placés sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée et feront à cet effet l'objet d'actes de base particuliers qui contiendront notamment la description générale du ou des lots dans son ensemble, la détermination des parties privatives et des parties communes, soit générales de l'ensemble ou de partie du lotissement, soit particulières au lot considéré, le tableau de répartition des quotités dans les parties communes générales et particulières, le règlement de copropriété et les divers plans des constructions à édifier.

IV.- SERVITUDE DE PASSAGE

Afin de permettre aux propriétaires de différents lots d'entretenir leur jardin et d'en faciliter l'accès, une servitude de passage est créée en faveur des lots et dénommée au plan "Sentier d'accès pour l'entretien"

L'assiette de cette servitude d'une largeur d'un mètre est comprise dans la zone en teinte vert foncé au plan "Terrier des travaux projetés" ci-annexé.

Cette servitude de passage est gratuite et perpétuelle. Elle ne peut être utilisée par un propriétaire d'un lot qu'exclusivement pour l'entretien de son lot et plus précisément pour la tonte de la pelouse. Tout autre usage de cette servitude devra être entériné par l'assemblée générale des propriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix présentes ou représentées. Ce passage ne constitue nullement un chemin, l'assiette de cette servitude pouvant être revêtue de pelouse entretenue à titre de charges de la copropriété.

CONDITIONS GENERALES DE VENTE DES BIENS COMPRIS DANS LE LOTISSEMENT

1) Conditions générales

Les biens se vendent dans l'état et la situation où ils se trouvent, sans garantie de l'absence d'éventuels vices ou défauts cachés, ni de vices du sol ou du sous-sol, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et

discontinues, pouvant les avantager ou les grever, sauf aux acquéreurs à faire valoir les unes à leur profit et à se défendre des autres, mais à leurs frais, risques et périls, sans intervention de la société comparante ni recours contre elle.

La contenance des biens indiquée dans l'acte de vente n'est pas garantie, la différence avec la contenance réelle, fût-elle de plus d'un/vingtième, faisant le profit ou la perte des acquéreurs.

Les biens sont vendus pour quittes et libres de toutes charges hypothécaires ou privilégiées généralement quelconques.

2) Occupation

Sauf indication contraire dans la convention de vente, les biens sont vendus libres d'occupation et les acquéreurs en auront la jouissance par la prise de possession effective à compter du jour de la passation de l'acte authentique de vente.

3) Impôts

Les acquéreurs paieront à partir de leur date d'acquisition, et sauf clause contraire dans l'acte, toutes les contributions, impositions et taxes quelconques de la Commune, de la Province ou de l'Etat, mises ou à mettre sur le bien vendu, ainsi que - pour les biens faisant partie de l'immeuble à appartements multiples - la quote-part afférente au bien vendu dans les charges communes de l'immeuble;

4) Mesurage

Les superficies préindiquées des divers lots du lotissement résultent de mesurages graphiques.

En ce qui concerne les maisons unifamiliales, la superficie fixée dans l'acte de vente sera déterminée par un mesurage qui sera établi préalablement à l'acte susdit et aux frais des acquéreurs, par le géomètre désigné par la société anonyme THOMAS & PIRON.

5) Conditions particulières

De façon générale et sauf conditions spéciales qui seront précisées dans l'acte de vente, la vente des biens compris dans le lotissement sera régie par le présent acte de division et tous les documents qui y sont annexés et plus particulièrement les prescriptions urbanistiques ou autres, tant édictées par les autorités publiques qu'imposées par le lotisseur, les conditions spéciales et servitudes résultant de titres antérieurs, pour autant qu'elles soient encore d'application, ainsi que les présentes conditions de vente des lots dans le lotissement.

Les acquéreurs recevront chacun, préalablement à la signature de la convention de vente, un exemplaire du présent acte de division et de ses annexes.

Pour le surplus, ils seront subrogés purement et simplement, sans intervention du lotisseur ni recours contre lui, dans tous les droits et obligations résultant pour celui-ci du présent acte de division et de ses annexes.

Enfin et sauf conditions spéciales qui seront précisées dans l'acte de vente, la vente des biens compris dans chacun des lots dudit lotissement, sera en outre régie par les actes de base précités, particuliers aux dits lots et tous les documents qui y sont annexés.

Les acquéreurs, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants cause, ayants droit ou successeurs à tous titres, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points lesdites prescriptions, servitudes et conditions ainsi que l'acte de base avec

règlement de copropriété qui les concerne, et tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, ayant pour objet n'importe quel bien compris dans ces lots, devra mentionner expressément l'existence de cet acte de base et de ses annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayant droit.

Pour le surplus, ils seront subrogés purement et simplement, sans intervention du lotisseur ni recours contre lui, dans tous les droits et obligations résultant pour eux de cet acte de base et de ses annexes.

CHAPITRE II.- ACTE DE BASE DU CLOS DE LA PASTOURELLE

1°) La société comparante entend planter sur le terrain prédicté un projet immobilier consistant en la construction d'un ensemble de vingt-six maisons à usage familiale et de trois immeubles à appartements multiples, destinés en tout ou en partie à la revente par unités juridiques distinctes.

Un permis d'urbanisme relatif à la construction de vingt-six (26) maisons unifamiliales a été délivré par le Collège Echevinal de la Commune d'Evere le dix mars mil neuf cent nonante-sept. Ce permis est ci-annexé.

2°) Les présentes ont pour objet d'établir la division et de placer sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée les lots un à vingt-six sur lesquels la société anonyme THOMAS & PIRON, comparante a l'intention d'ériger vingt-six maisons avec jardin ainsi que les lots vingt-sept et vingt-huit, vingt-neuf et trente, trente-et-un, trente-deux et trente-trois, sur lesquels la société anonyme THOMAS & PIRON érigera trois immeubles à appartements multiples, en tant qu'il institue un régime de copropriété commun aux lots relativement à une zone de plantation commune, à la zone de voirie, piétonniers et accès au Clos de la Pastourelle, comme exposé ci-après.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ayant l'un quelconque des lots pour objet contiendront la relation expresse des stipulations qui précédent.

Pour ce qui concerne les lots sur lesquels sont érigés des immeubles à appartements multiples, les actes de base contenant les dispositions spécifiques qui les concernent exclusivement, seront dressés par les notaires soussignés après les présentes.

ENSEMBLE IMMOBILIER

"Lots un (1) à vingt-six (26)" et "Lots vingt-sept (27) à trente-trois (33)".

I. MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE ET DE L'INDIVISION FORCEE

Sur les terrains ci-dessus décrits constituant les lots un à vingt-six du lotissement seront érigés, d'une part, vingt-six maisons avec jardin et d'autre part, sur les lot vingt-sept à trente-trois, trois immeubles à appartements multiples, dénommé "Résidence La Pastourelle", Bloc A, Bloc B et Bloc C.

Les sociétés comparantes déclarent vouloir placer chacun de ces biens immeubles sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, formant l'article 577bis du Code Civil, relativement à la zone de plantation commune à la zone de voirie, piétonniers et accès communs ci-après décrits, opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que l'ensemble "Clos de la Pastourelle" sera divisé sur base des plans et procès-verbal dont question ci-après :

- d'une part, en parties privatives, appelées "maison" et dans la Résidence La

Pastourelle, "appartement", ou "cave", ou "emplacement de garage" et qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire ou des différents copropriétaires de la Résidence Pastourelle.

- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en dix mille/dix millièmes (10.000/10.000èmes) indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privés formant des fonds juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès et de tous autres contrats. Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive, constituée par la maison proprement dite et, pour la Résidence La Pastourelle, l'appartement proprement dit, la cave, l'emplacement de garage, ainsi qu'une quote-part dans les parties communes générales en état de copropriété et indivision forcée.

En conséquence, chaque lot tel qu'il sera déterminé dans le titre de propriété de son acquéreur, constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire et comprenant en un ensemble indivisible : le bien privatif avec comme accessoire indispensable, la fraction lui afférante dans les parties communes générales.

Il en résulte que toute aliénation ou constitution de droit réel grevant un lot emportera non seulement aliénation ou grèvement de la propriété privative mais aussi de la quotité des parties communes qui y est inséparablement attachée.

Les acquéreurs de biens dans la Copropriété "Clos de la Pastourelle", tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants cause, ayants droit ou successeurs à tous titres, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points le présent acte de base.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, ayant pour objet n'importe quel bien compris dans les lots, devront mentionner expressément l'existence de cet acte de base et de ses annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit.

En outre, les acquéreurs d'un bien compris dans la "Résidence La Pastourelle" érigée sur les lots vingt-sept à trente-trois seront également tenus de respecter les actes de base spécialement dressés pour ces immeubles et reçus par les notaires soussignés, postérieurement aux présentes.

II. - CONDITIONS REGISSANT LA VENTE

Les conditions générales de vente des biens compris dans le lotissement se trouvent reprises ci-avant, sous le point "CHAPITRE I . ACTE DE DIVISION".

En outre, a été établi un cahier général des charges régissant les maisons à ériger sur les lots un à vingt-six. Il contient la description des travaux, matériaux et fournitures à mettre en oeuvre pour la construction des maisons, ainsi que des indications sur le mode d'exécution des travaux, l'origine et la qualité des matériaux à utiliser pour le gros-œuvre et le parachèvement des parties privatives.

Ce cahier des charges sera remis à chacun des acquéreurs des lots

En cas de discordance entre les plans et les prescriptions du cahier des charges, ces

dernières prévalent sur les indications des plans, sous réserve de ce qui est indiqué ci-après concernant le droit de modifier les plans et l'acte de base.

Les cahiers des charges régissant les immeubles à appartements multiples resteront annexés aux actes de base desdits immeubles.

Modifications éventuelles à l'acte de base du Clos de la Pastourelle

La société anonyme THOMAS & PIRON, comparante déclare réservé à son profit exclusif le droit de:

- 1° - de changer seule les quotités respectives dans les parties communes, des maisons, appartements et autres locaux, mais seulement pour les parties privatives de la Copropriété "Clos de la Pastourelle" dont elle reste propriétaire.

La composition des parties privatives et des parties communes n'a pour le surplus rien de définitif: elle pourra être modifiée, même en cours de construction, par la dite société, sans le concours des propriétaires des maisons ou des copropriétaires de l'immeuble pour les locaux dont elle reste propriétaire, en exécution du cahier des charges régissant la vente, des règlements des autorités compétentes, ou même dans le but d'améliorer la disposition générale ou particulière de l'ensemble de la copropriété.

Si, faisant usage de cette faculté, la dite société THOMAS & PIRON rendait commune une partie privative, les quotités indivises y afférentes seraient réparties entre d'autres locaux privatifs dont elle resterait propriétaire, au gré de cette dernière.

- 2° - de transférer un ou plusieurs locaux d'une maison à une autre et d'une façon générale, de modifier la configuration des maisons .
- 3° - de déplacer une cloison pour modifier la disposition intérieure de locaux privatifs.
- 4° - de clôturer ou de murer certaines parties privatives ou communes qui ne le sont pas ou de supprimer des murs et des clôtures et de pouvoir ainsi les affecter à une autre destination.
- 5° - Dans le but d'assurer une meilleure utilisation de l'immeuble, de changer la destination des locaux privatifs ou communs et d'affecter certaines parties communes à l'usage particulier de certaines propriétés privatives et donc de modifier dans ce but la destination, l'aspect et l'utilisation de certaines parties communes; la société comparante pourra ainsi créer des servitudes grevant les parties communes au profit de certaines parties privatives sans devoir demander le concours des copropriétaires, ceux-ci, par le fait même de la signature de leur acte d'acquisition conférant expressément et irrévocablement ce droit à ladite société "THOMAS & PIRON".

Toutefois, ces modifications ne pourront changer le montant total de dix millièmes des parties communes affecté à l'ensemble des parties privatives qui subiront ces modifications.

L'acquéreur pourra demander certaines modifications aux parties privatives qui l'intéressent. Ces modifications doivent être demandées par écrit et ne seront accordées que dans la mesure où elles ne nuisent pas à l'esthétique ou à la solidité de la

construction, au bon voisinage et si l'état d'avancement des travaux le permet.

Les travaux ci-dessus désignés feront l'objet d'un accord écrit préalable à leur exécution. De plus, ils seront soumis à l'approbation du constructeur et de l'architecte du bâtiment et en cas d'exécution, surveillés par ces derniers, les honoraires éventuels de l'architecte afférents à ces travaux ainsi que le coût des travaux supplémentaires seront supportés par l'acquéreur.

Mandat

La société anonyme THOMAS & PIRON, comparante est habilitée à signer seule les actes qui seraient établis en exécution des droits qu'elle s'est réservés en vertu des dispositions reprises ci-avant.

Toutefois, si l'intervention des propriétaires des maisons ou des copropriétaires des immeubles était nécessaire, ceux-ci devront apporter leur concours à ces actes gracieusement et à première demande.

Pour autant que de besoin, les propriétaires des maisons et les copropriétaires des immeubles donnent dès à présent mandat irrévocable à la dite société comparante de les représenter à la signature de ces actes.

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

En outre, au cas où la solidité ou la sécurité ou le bon fonctionnement des immeubles l'exigerait, ladite société pourra à tout moment, durant la période de construction, apporter toutes les modifications qu'elle jugera nécessaires ou utiles, tant aux éléments privatifs qu'à ceux destinés à l'usage commun.

III. DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DU "CLOS DE LA PASTOURELLE"

1. Détermination des parties privatives

Chacun des lots comprend :

- a) une zone destinée à la bâtie (teintée en rouge au plan général de lotissement (plan terrier des travaux projetés numéro 3)), sur laquelle sera érigée une maison unifamiliale pour chacun des lots un à vingt-six et des immeubles à appartements multiples pour les lots vingt-sept à trente-trois;
- b) une zone de recul teintée en vert pâle au plan général de lotissement (plan numéro 3);
- c) une zone de cours et jardin (teintée en vert pâle pointillé audit plan);
- d) les zones situées en sous-sol et définies au plan sous l'appellation "périmètre des garages souterrains"

2. Détermination des parties communes

Les parties communes générales aux lots consistent d'une part, dans la zone de jardins et plantations communes reprises sous teinte vert foncé au plan général de lotissement (plan numéro 3) et d'autre part, tant qu'elles n'auront pas été cédées à la Commune d'Evere, dans la voirie (route, piétonnier, accès) et son aménagement, reprises sous teinte jaune audit plan de lotissement, ainsi que toutes les infrastructures incorporées à cette voirie : eau, égouts, électricité, télédistribution, gaines, canalisation, zones de débordement.

D'une façon générale, toutes les parties du lotissement non incorporées dans un lot privatif et tous les aménagements en dehors des lots privatifs.

3. **Répartition des quotes-parts des parties communes.**

Les quotes-parts des parties communes en copropriété et indivision forcée afférentes à ces diverses parties privatives se répartissent comme précisé ci-après :

A. Lots un (1) à vingt-six (26) - Maisons unifamiliales.

• Le lot un : deux cent quarante-six/dix millièmes indivis des parties communes générales	246/10.000
• le lot deux :deux cents/dix millièmes indivis des parties communes générales	200/10.000
• le lot trois : deux cent quatre/dix millièmes indivis des parties communes générales	204/10.000
• le lot quatre : deux cent onze/dix millièmes indivis des parties communes générales	211/10.000
• le lot cinq : trois cent six/dix millièmes indivis des parties communes générales	306/10.000
• le lot six : trois cent dix-neuf/dix millièmes indivis des parties communes générales	319/10.000
• le lot sept : deux cent vingt-neuf/dix millièmes indivis des parties communes générales	229/10.000
• le lot huit : deux cent dix-huit/dix millièmes indivis des parties communes générales	218/10.000
• le lot neuf : deux cent cinq/dix millièmes indivis des parties communes générales	205/10.000
• le lot dix : deux cent quatre-vingt-six/dix millièmes indivis des parties communes générales	286/10.000
• le lot onze : deux cent quatre-vingt/dix millièmes indivis des parties communes générales	280/10.000
• le lot douze : cent quatre-vingt-neuf/dix millièmes indivis des parties communes générales	189/10 000
• le lot treize : cent quatre-vingt-neuf/dix millièmes indivis des parties communes générales	189/10.000
• le lot quatorze : cent nonante/dix millièmes indivis des parties communes générales	190/10.000
• le lot quinze : deux cent quatre-vingt-cinq/dix millièmes indivis des parties communes générales	285/10.000

• le lot seize : trois cent un/dix millièmes indivis des parties communes générales	301/10.000
• le lot dix-sept : cent septante-neuf/dix millièmes indivis des parties communes générales	179/10.000
• le lot dix-huit : cent septante-neuf/dix millièmes indivis des parties communes générales	179/10 000
• le lot dix-neuf : cent quatre-vingt-cinq/dixmillièmes indivis des parties communes générales	185/10.000
• le lot vingt : trois cent cinquante-deux/dix millièmes indivis des parties communes générales	352/10.000
• le lot vingt et un : trois cent trente-cinq/dix millièmes indivis des parties communes générales	335/10.000
• le lot vingt-deux : deux cent trente-quatre/dix millièmes indivis des parties communes générales	234/10.000
• le lot vingt-trois : trois cent trente-quatre/dix millièmes indivis des parties communes générales	334/10.000
• le lot vingt-quatre : deux cent nonante-neuf/dix millièmes indivis des parties communes générales	299/10.000
• le lot vingt-cinq : cent quatre-vingt-neuf/dix millièmes indivis des parties communes générales	189/10.000
• le lot vingt-six : deux cent septante-neuf/dix millièmes indivis des parties communes générales	279/10.000
soit au total, pour les lots un à vingt-six : six mille quatre cent vingt-trois/dix millièmes indivis des parties communes générales	6.423/10.000

B. Lots vingt-sept à trente-trois - Résidence LA PASTOURELLE, Bloc A, Bloc B et Bloc C

La description des parties privatives de la "Résidence La PASTOURELLE" sera reprise dans les actes de base spécifique de ces immeubles. Dès lors, seuls sont repris ci-après les quotes-parts en copropriété et indivision forcée attribuée à chacun des blocs A, B et C :

- Bloc A (érigé sur lots 27 et 28) : mille soixante et un /dix millièmes des parties communes générales :	1.061/10.000
- Bloc B (érigé sur lots 29 et 30) et	
- Bloc C (érigé sur lots 31, 32 et 33) : deux mille cinq cent seize/dix millièmes des parties communes générales :	2.516/10.000

Les actes de base régissant ces blocs détermineront la répartition de ces quotités entre les diverses entités privatives composant ces blocs.

Total général des quotités indivises : dix mille/dix millièmes :

10.000/10.000

IV.- ZONE DE PLANTATIONS COMMUNES

Comme indiqué ci-avant, la zone de plantation commune aux lots est reprise sous couleur vert foncé au plan général de lotissement (plan numéro 3).

- ZONE DE VOIRIE

Comme indiqué ci-avant, la zone de voirie commune à tous les lots est reprise sous teinte jaune au plan général du lotissement.

Ces zones qui seront aménagées par la société THOMAS & PIRON seront conçues et exécutées en dehors de toute intervention des propriétaires des maisons et des copropriétaires de la "Résidence La Pastourelle".

L'entretien de ces zones de plantation et de voirie communes seront à charge de la copropriété du "Clos de la Pastourelle" suivant la quote-part de chacun des propriétaires d'éléments privatifs dans les parties communes générales, telles que définies dans le présent acte de base.

La société anonyme THOMAS & PIRON aura le droit de maintenir sa publicité, le cas échéant, à l'intérieur de ces zones communes, jusqu'à la vente du dernier élément privatif de la copropriété du Clos de la Pastourelle.

La remise à la copropriété du "Clos de la Pastourelle" des zones de plantation et de voirie communes sera faite indépendamment de la réception définitive des parties communes de la "Résidence La Pastourelle".

Cette remise n'a à faire l'objet d'aucune agrément de la part des propriétaires des maisons unifamiliales ou des copropriétaires de la "Résidence La Pastourelle".

Usage

Les zones de plantation et de voirie communes sont à l'usage des propriétaires, des occupants et de leurs invités.

Elle est destinée exclusivement à leur agrément et usage. Il est dès lors interdit d'y entreposer ou d'y installer quoi que ce soit.

Aménagement et entretien - Servitudes conventionnelles de passage

L'aménagement et ensuite l'entretien de ces zones de plantation et de voirie communes seront réalisés par la copropriété du Clos de la Pastourelle dès la remise à celle-ci par la société anonyme THOMAS & PIRON, dans le respect des conditions particulières ci-dessus rappelées.

De plus, les sociétés comparantes déclarent constituer à titre de servitude perpétuelle et gratuite au profit et à charge de tous et chacun des biens privatifs de la Copropriété du "Clos de la Pastourelle", le droit de passage sur le sentier d'accès, figurant au plan

d'implantation ci-annexé, pour l'entretien des parties de la zone de plantation commune sises au nord, au sud et à l'ouest des maisons ainsi que des immeubles à appartements multiples.

Ce sentier doit à tout moment rester libre d'accès. Il ne peut être utilisé que par les personnes ou les sociétés agréées par le gérant-syndic comme indiqué ci-après, en vue de l'entretien de ladite partie de zone de plantation commune.

Administration

La gestion de ces zones de plantation et de voirie sera assurée par le gérant-syndic, nommé par l'assemblée générale de la copropriété du "Clos de la Pastourelle".

Pour ce qui concerne la zone de plantation, ce gérant-syndic devra, en accord avec les conseils de gérance des maisons et de la "Résidence La Pastourelle", et pour tous travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation, notamment tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations de la zone de plantation commune, passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage. Celui-ci devra être identique à celui qui sera chargé de l'entretien des "cours et jardins" et de la zone de recul de la "Résidence La Pastourelle" (Bloc A, B et C).

Les frais à en résulter feront partie des charges communes générales de la copropriété du "Clos de la Pastourelle" et seront répartis comme telles entre tous les copropriétaires, selon les quotités définies dans le présent acte de base.

Police

Le gérant-syndic a la police des zones de plantation et de voirie communes. Il peut édicter un règlement qui devra être observé par tous les occupants du "Clos de la Pastourelle". Il peut déléguer à un tiers le pouvoir de faire respecter ce règlement et les instructions qu'il donnerait pour la bonne conservation et le bon entretien de ces zones et de leurs accessoires.

Ces zones sont mises sous la protection de l'ensemble des copropriétaires du "Clos de la Pastourelle". Les infractions seront frappées par des sanctions qui seront fixées par l'assemblée générale de la copropriété du "Clos de la Pastourelle".

V. ASSEMBLEE GENERALE DES PROPRIETAIRES DES MAISONS ERIGEES SUR LES LOTS UN A VINGT-SIX

Cette assemblée générale se composera de tous les propriétaires de maisons érigées sur les lots un à vingt-six.

Elle devra se réunir annuellement, le dernier lundi du mois de mars à dix-neuf heures, ou le premier jour ouvrable suivant si ce jour est férié, au lieu indiqué par le gérant-syndic ou celui qui convoque.

En dehors de cette assemblée obligatoire annuelle, l'assemblée est convoquée à la diligence du président de l'assemblée ou du gérant-syndic aussi souvent qu'il est nécessaire.

Le principal point de l'ordre du jour de l'assemblée annuelle sera de désigner le conseil de gérance qui sera appelé à représenter l'ensemble des propriétaires des maisons à l'assemblée générale de la Copropriété du "Clos de la Pastourelle".

Il doit également être fait appel, par l'assemblée générale, aux soins d'un gérant-syndic, qui doit être le même que celui désigné par l'assemblée générale de la Copropriété "Clos de la Pastourelle", et par l'assemblée générale de la "Résidence La Pastourelle", le tout sous réserve de la nomination du premier gérant comme indiqué ci-après.

L'assemblée pourra également débattre d'autres points demandés par tout propriétaire qui en aura fait la demande écrite au gérant-syndic en temps utile, pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation.

Les convocations sont envoyées quinze jours franc au moins avant la date de l'assemblée par lettre ordinaire si l'assemblée générale a lieu à date fixe et par lettre recommandée à la poste ou remise contre accusé de réception en cas de report de l'assemblée générale annuelle ou d'assemblée générale extraordinaire.

La représentation par mandat écrit est admise.

Faute d'avoir fait connaître au gérant-syndic tous changements d'adresse ou tous changements de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu.

Pour délibérer valablement, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative, plus de la moitié des propriétaires de maisons unifamiliales possédant ensemble plus de trois mille deux cent douze/six mille quatre cent quatre-vingt-troisièmes (3.212/6.423). Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée - le délai de convocation étant alors réduit à cinq jours - et délibérera valablement, quelque soit le nombre de propriétaires présents ou représentés. Les décisions sont prises à la majorité simple des propriétaires présents ou représentés.

Les propriétaires disposent d'une voix par six mille quatre cent quatre-vingt-troisièmes (6.423) qu'ils possèdent dans les parties communes générales définies dans le présent acte de base.

En cas de parité des voix, le vote du Président de l'assemblée sera prépondérant.

L'assemblée désigne annuellement un Président et deux assesseurs. Ils peuvent être réélus. Le gérant-syndic remplira d'office le rôle de secrétaire.

La première assemblée-générale sera convoquée par la société anonyme THOMAS & PIRON ou par le gérant-syndic désigné par elle, lesquels fixeront l'ordre du jour.

Conseil de gérance

Le conseil de gérance est composé d'un Président et de trois assesseurs. En cas d'absence, le Président et les assesseurs pourront chacun déléguer leurs pouvoirs à un mandataire de leur choix, parmi les autres propriétaires, pourvus d'une procuration écrite en bonne et due forme, générale ou spéciale. Ces mandataires agiront en lieu et place de leur mandant et sous la seule responsabilité de ce dernier à l'égard des autres propriétaires.

Le gérant-syndic pourra assister aux réunions de ce conseil de gérance, avec voix consultative.

Le conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée générale, veille à l'exécution des décisions de l'assemblée générale du

Clos de la Pastourelle, ordonne les travaux indispensables via le syndic.

Le conseil de gérance délibère valablement si trois au moins de ses membres sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des voix. En cas de partage, la voix du Président est prépondérante.

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

Il pourra être dressé, selon les nécessités, procès-verbal des décisions prises, procès-verbal qui sera signé par les membres qui étaient présents à la réunion.

Le conseil de gérance représentera les propriétaires des maisons unifamiliales à l'assemblée générale de la Copropriété du "Clos de la Pastourelle".

Gérant-syndic

Sous la réserve prévue ci-avant, le gérant-syndic (dénommé également dans le présent acte "gérant" ou "syndic") est élu par l'assemblée générale qui fixera les conditions de sa nomination et éventuellement de sa révocation.

Elle pourra choisir le gérant-syndic parmi les propriétaires ou en dehors d'eux.

Le gérant-syndic pourra s'adjointre un secrétaire pour la tenue des écritures. Les émoluments du secrétaire seront fixés par l'assemblée.

Si le gérant-syndic est absent ou défaillant, le président du conseil de gérance remplit ses fonctions; si le président est lui-même absent ou défaillant, ces fonctions seront exercées par un membre du conseil de gérance, jusqu'au moment où un nouveau gérant-syndic sera choisi.

Il est précisé toutefois que ce gérant-syndic devra être le même que celui désigné par l'assemblée générale de la Copropriété du "Clos de la Pastourelle" et que par celle de la "Résidence La Pastourelle". En cas de discordance, la décision de la Copropriété "Clos de la Pastourelle", prévaudra.

Exceptionnellement, la gérance sera assurée pendant cinq ans par la société anonyme CONSULTANCE et ORGANISATION S.A., à 1410 Waterloo, avenue de l'Ange, 10, représentée par Monsieur Noël Lambert, qui dispose du pouvoir de déléguer cette charge à tous tiers ou société de son choix. La rémunération de ce premier gérant-syndic sera fixée par la première assemblée générale.

Attributions du gérant-syndic

Le gérant a principalement la charge de la gestion et de l'entretien des zones de plantation et de voirie communes.

Il a également pour mission de répartir, entre les propriétaires, le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Tous travaux d'entretien et de réparation s'effectueront sous la surveillance du gérant-syndic ou le cas échéant, d'un délégué-technique désigné par ce dernier.

Les propriétaires délèguent leurs pouvoirs au gérant-syndic qui les représente et est chargé d'exécuter leurs décisions. Il engage l'assemblée concernée pour toutes les questions courantes relevant des parties communes des zones de plantation et de voirie communes.

Le gérant-syndic, dans la limite de ses pouvoirs, représente donc vis-à-vis de quiconque, l'universalité des propriétaires des maisons unifamiliales, et ce comme mandataire unique.

Le gérant-syndic instruit les contestations relatives aux parties communes générales vis-à-vis des tiers et des administrations publiques.

En justice, il représente les propriétaires dans leur ensemble, vis-à-vis des tiers, ainsi qu'en tous recours administratifs ou judiciaires, tant en demandant qu'en défendant, en vertu d'un mandat qui sera réputé lui avoir été donné tant par le présent acte que par les actes d'acquisition qui en résulteront.

Comptabilité

Les dispositions relatives au paiement par chaque propriétaire d'une provision pour les dépenses communes, au recouvrement de ces sommes et à l'approbation des comptes du gérant-syndic seront reprises ci-après, dans le cadre de l'assemblée générale de la Copropriété du "Clos de la Pastourelle".

Mutations

a) en cas de mutation par décès, les héritiers ou ayants cause devront, dans les deux mois du décès, justifier au gérant-syndic de leurs(s) qualité(s) héréditaire(s), par la production d'une attestation justifiant cette qualité.

Si une indivision venait ensuite à cesser, le nouveau propriétaire devrait dans le mois produire au gérant-syndic un avis du notaire rédacteur de l'acte indiquant ses nom, prénoms, profession et domicile, la date de mutation et celle de l'entrée en jouissance.

b) en cas de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit, le nouveau propriétaire est tenu, à l'égard de la copropriété, du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, même avant l'approbation des comptes par l'assemblée générale, et alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux antérieurs à la mutation.

L'ancien propriétaire reste tenu au versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation.

Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit, à la copropriété, sauf la provision pour les dépenses communes. Cette provision lui sera restituée après déduction des charges restant dues, s'il échoue; il en donnera quittance au gérant-syndic.

Un propriétaire ne peut de son propre chef, transmettre son droit à la provision au nouvel acquéreur, une telle transaction serait nulle et non avenue, seul le gérant-syndic étant habilité pour régler ces matières.

Toute mutation doit être dans les quinze jours de sa date, notifiée au gérant-syndic par le nouveau propriétaire par une lettre recommandée.

Dans le mois de la réception de cette notification, le gérant-syndic doit indiquer au nouveau propriétaire le montant des sommes appelées qui ne sont pas encore payées à la copropriété par l'ancien copropriétaire.

Lorsque cette indication est donnée dans le délai prévu, le nouveau propriétaire est responsable envers les copropriétaires, des sommes arriérées incomptant à l'ancien propriétaire, sauf son recours contre l'ancien propriétaire, sans intervention de la

copropriété.

A défaut de notification de la mutation dans le délai de quinze jours ci-dessus prévu, l'ancien et le nouveau propriétaires sont solidairement responsables du paiement de toutes les sommes mises en recouvrement avant la mutation.

Indivision - usufruit

En cas d'indivision de la propriété d'une entité privative, de démembrément en nue-propriété et usufruit, droit d'usage ou d'habitation, tous les indivisaires ou titulaires de droits sont solidairement et indivisiblement tenus à l'égard de la copropriété, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes dues afférentes à l'entité privative, et sans que le gérant-syndic soit tenu de faire une ventilation quelconque entre les indivisaires qui en auront exclusivement la charge et la responsabilité.

VI.- ASSEMBLEE GENERALE DE LA COPROPRIETE DU " CLOS DE LA PASTOURELLE".

L'assemblée générale de la Copropriété du "Clos de la Pastourelle" se compose du conseil de gérance désigné par l'assemblée générale des propriétaires des maisons unifamiliales et des conseils de gérance désignés par les copropriétaires de la "Résidence La Pastourelle".

Cette assemblée dispose des pouvoirs les plus étendus pour faire ou ratifier tous actes qui intéressent les choses communes aux lots un à trente-trois, de sa compétence.

A titre exemplatif, ces pouvoirs sont notamment les suivants :

- décider de travaux à effectuer aux choses communes, que ceux-ci soient nécessaires ou simplement utiles, tels notamment la modification ou l'adaptation de certaines installations communes;
- nommer le gérant-syndic, - sous réserve toutefois de la clause du premier gérant stipulée ci-après -, surveiller sa gestion;
- intenter toute action en justice, tant en demandant qu'en défendant, sous réserve des pouvoirs expressément délégués au gérant-syndic à cet effet. Mandat sera donné à cet effet par chaque acquéreur d'un bien privatif.
- approuver les comptes généraux du gérant-syndic.

Tenue des assemblées

Une assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année, le dernier lundi du mois de mars à dix-neuf heures trente minutes, ou le premier jour ouvrable suivant si ce jour est férié, au lieu indiqué par le gérant-syndic ou celui qui convoque;

En dehors de cette assemblée obligatoire annuelle, l'assemblée est convoquée à la diligence du président de l'assemblée ou du gérant-syndic aussi souvent qu'il est nécessaire.

En cas d'inaction non motivée du gérant-syndic pendant huit jours, ou en cas d'absence du gérant-syndic, pour motifs urgents, l'assemblée sera valablement convoquée par le plus diligent des membres de l'assemblée.

Convocations

Les convocations sont envoyées quinze jours franc au moins avant la date de l'assemblée, par lettre ordinaire. Elles peuvent être remises aux membres contre accusé de réception.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée pourra être

convoquée de la même manière avec le même ordre du jour qui indiquera qu'il s'agit d'une seconde assemblée, mais le délai de convocation sera de cinq jours franc au moins et de dix jours au plus.

Ordre du jour

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

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

Chacun des membres a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour.

Cette demande sera faite par écrit au gérant-syndic en temps utile, pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation.

La première assemblée générale sera convoquée par la société THOMAS & PIRON ou par le gérant-syndic désigné par elle, lesquels fixeront l'ordre du jour.

Constitution de l'assemblée

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

Elle ne peut toutefois valablement délibérer qu'en conformité avec les dispositions prévues ci-après.

Les délibérations et décisions d'une assemblée obligent tous les copropriétaires concernés sur les points à l'ordre du jour.

Chaque membre pourra constituer un mandataire, lui-même propriétaire d'un élément privatif (le syndic excepté) pour le représenter aux assemblées générales, ce mandataire devra être porteur d'un mandat écrit, et sur lequel il sera stipulé expressément s'il est général ou exprès, à peine de quoi, le mandat sera réputé inexistant.

Les procurations resteront annexées aux minutes des procès-verbaux.

Faute d'avoir fait connaître au gérant-syndic (par lettre recommandée à la poste ou signée pour accusé de réception) tous changements d'adresse, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue.

Présidence - bureau - feuille de présence

L'assemblée désigne annuellement à la simple majorité des voix, son président et deux assesseurs.

Ils peuvent être réélus.

Le gérant-syndic remplira d'office le rôle de secrétaire.

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

Délibération

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir au moins six des huit membres composant les deux conseils de gérance, outre le cas échéant, le gérant-syndic.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée comme indiqué ci-avant, et délibérera valablement, si quatre au moins des membres sont présents ou représentés, outre, le cas échéant, le gérant-syndic.

Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents ou représentés, sauf le cas où une majorité plus forte est requise par le présent statut.

Lorsque l'unanimité ou une majorité spéciale est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité ou de la majorité des membres présents à l'assemblée générale, mais de l'unanimité ou de la majorité des membres concernés; les défaillants seront considérés comme s'opposant à la proposition, sauf cependant dans 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 que dans la deuxième convocation, il ait été fait mention expresse de ce qu'en cas de défaillance, les membres défaillants seraient considérés comme d'accord sur la proposition.

Les décisions relatives à la jouissance de choses communes n'exigent que la simple majorité des voix; celles relatives à la transformation ou la modification des choses communes nécessitent une majorité des trois/quarts des voix.

Les questions ayant trait à l'harmonie extérieure du complexe, ainsi que la modification des dispositions non relatives au statut réel, sont de la compétence de l'assemblée générale et requièrent les trois/quarts des voix; toutes atteintes au statut réel de l'ensemble immobilier requièrent l'unanimité de tous les membres constatée par procès-verbal notarié.

Les membres disposent chacun d'une voix.

En cas de parité des voix, le vote du président de l'assemblée sera prépondérant.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux écrits sur un registre spécial et signés par le président, les assesseurs et le gérant-syndic.

Tout propriétaire d'un élément privatif dans la copropriété du "Clos de la Pastourelle", peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au bureau du gérant-syndic qui en a la garde.

Nomination du gérant-syndic

Sous réserve de la clause de premier gérant-syndic stipulée ci-après, le gérant-syndic (dénommé également dans le présent acte "gérant" ou "syndic") est élu par l'assemblée générale qui fixera les conditions de sa nomination et éventuellement de sa révocation.

Elle pourra choisir le gérant-syndic parmi les propriétaires d'un élément privatif dans la copropriété du "Clos de la Pastourelle" ou en dehors d'eux.

Si le gérant-syndic n'est pas appointé, il pourra s'adjointre un secrétaire pour la tenue des écritures.

Les émoluments du secrétaire seront fixés par l'assemblée.

Si le gérant-syndic est absent ou défaillant, le président de l'assemblée remplit ses fonctions; si le président est lui-même absent ou défaillant, ces fonctions seront exercées par un membre de l'assemblée, jusqu'au moment où un nouveau gérant sera choisi.

Il est précisé que ce gérant-syndic devra être le même que celui désigné par l'assemblée générale des propriétaires de maisons unifamiliales. En cas de discordance, la décision de la Copropriété du "Clos de la Pastourelle" prévaudra.

Exceptionnellement, la gérance sera assurée pendant cinq ans par **CONSULTANCE et ORGANISATION S.A.**, à Waterloo, qui dispose du pouvoir de déléguer cette charge à tout tiers ou société de son choix. La rémunération de ce premier gérant-syndic sera fixée par la première assemblée générale.

Attribution du gérant-syndic

Le gérant-syndic a principalement la charge de la gestion et de l'entretien des zones de plantation et de voirie communes (incombant, à concurrence :

- de six mille quatre cent quatre-vingt-trois/dix millièmes, aux propriétaires des maisons unifamiliales;
- de trois mille cinq cent septante-sept/dix millièmes, aux copropriétaires de la "Résidence La Pastourelle".

Il a également pour mission de répartir, entre les propriétaires, le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Tous travaux d'entretien et de réparation s'effectueront sous la surveillance du gérant-syndic ou le cas échéant, d'un délégué-technique désigné par ce dernier.

Le gérant-syndic engage l'assemblée générale du "Clos de la Pastourelle" pour toutes les questions courantes relevant des parties communes de la zone de plantation commune.

Le gérant-syndic représente donc vis-à-vis de quiconque, l'universalité des propriétaires d'un élément privatif de la Copropriété du "Clos de la Pastourelle", et ce comme mandataire unique.

Le gérant-syndic instruit les contestations relatives aux parties communes générales vis-à-vis des tiers et des administrations publiques;

Il représente l'association des copropriétaires en justice, en demandant et en défendant, et dans les affaires communes, notamment pour exécuter les décisions des assemblées générales, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général. A cet effet, le syndic représente vis-à-vis de quiconque l'universalité des propriétaires et ce, comme mandataire unique; il engage donc valablement tous les propriétaires et/ou occupants, même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale régulièrement.

A ces fins, chacun des propriétaires donne automatiquement en signant les présentes ou son acte d'acquisition, mandat irrévocable au syndic en fonction.

Comptabilité

A. Provision pour charges communes

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété du "Clos de la Pastourelle" liées aux parties communes ci-dessus décrites, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de douze mois en fonction du nombre de quotités qu'il possède dans les parties communes générales de la copropriété, le tout sous réserve du droit pour le gérant-syndic, d'adapter la provision permanente en fonction de l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause, la couverture de la susdite période de douze mois.

La participation du promoteur dans les frais communs après la mise en copropriété est limitée à vingt cinq pour cent tant qu'un bien n'est pas vendu ou loué.

Le gérant-syndic se chargera de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'éléments privatifs de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de la copropriété du "Clos de la Pastourelle".

Le montant initial de cette provision sera fixée par le gérant-syndic sur base des évaluations et exigibles le jour de la réception provisoire préalablement à la prise de possession de chaque élément privatif.

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le gérant pourra faire appel à une provision supplémentaire dont il fixera lui-même le montant.

L'assemblée générale de la copropriété du "Clos de la Pastourelle" pourra ensuite décider de dispositions particulières à prendre en vertu de la gestion de ce fonds de réserve.

B. Paiement des charges communes

Tous les propriétaires devront effectuer le paiement au gérant-syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer les acomptes et/ou les décomptes des charges communes. Le propriétaire resté en défaut de paiement après un délai de trente jours encourra de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité de vingt-cinq francs par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice à l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard sera portée de plein droit à cinquante francs par jour à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le gérant-syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. Les indemnités versées seront réunies et feront partie du fonds de réserve pour la gestion de la copropriété.

Les propriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic, assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, pourront être poursuivis judiciairement par le gérant-syndic, titulaire d'un mandat irrévocable lui attribué par les présentes et de durée égale à la durée où il est en fonction.

Le gérant-syndic pourra en outre, réclamer une somme complémentaire de deux cent cinquante francs au premier rappel, de cinq cents francs au deuxième rappel, de mille francs à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de trois mille francs pour frais de dossier de la copropriété du "Clos de la Pastourelle" pour tout litige qui serait transmis à l'avocat.

Les différentes indemnités ci-dessus prévues seront indexées proportionnellement en prenant comme indice de départ celui du mois de janvier mil neuf cent nonante-sept de l'indice des prix à la consommation.

Le règlement des charges communes ne peut en aucun cas se faire au moyen de la provision pour charges communes, laquelle doit rester intacte. Son montant est sujet à réajustement selon l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause, la couverture de douze mois de charges.

C. Recouvrement des charges communes

Le gérant-syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des propriétaires.

A cette fin, le gérant est autorisé pour le recouvrement des charges communes:

a) à arrêter les fournitures d'eau, ou toute autre prestation à effectuer par la copropriété en faveur du détaillant;

b) à assigner les propriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

Il en fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers. Les propriétaires lui donnent mandat exprès et irrévocable à cette fin.

c) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au propriétaire défaillant, délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au gérant-syndic par chacun des propriétaires pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété.

Le locataire, en application des présentes dispositions, ne pourra s'opposer à ces paiements, et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le gérant-syndic lui a donné quittance.

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

Tous et chacun des propriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard, et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

D. Comptes annuels du syndic

Le gérant présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale de la copropriété du "Clos de la Pastourelle", les soumet à son approbation et en reçoit décharge, s'il échet.

Ce compte annuel du gérant-syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, sera clôturé en fin d'année comptable, dont la date sera fixée par décision prise en assemblée générale.

Le gérant-syndic déterminera la quote-part de chaque propriétaire dans ce compte annuel, en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

Les propriétaires signaleront immédiatement au président et au gérant-syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

L'assemblée générale de la copropriété du "Clos de la Pastourelle" pourra décider, à

la simple majorité des voix, de toutes modifications au système de comptabilisation défini ci-avant.

VII. Assurances

Les parties communes seront couvertes par une police d'assurance du type responsabilité civile et risques connexes contractée par la société anonyme THOMAS & PIRON pour compte de la copropriété.

Les primes seront à charge de la copropriété.

VIII. Réserve

La société anonyme THOMAS & PIRON se réserve à titre personnel :

- le droit d'ériger et de maintenir gratuitement en quelque endroit du terrain et pour la durée qui lui conviendra, mais au plus tard jusqu'à la vente du dernier lot privatif du "Clos de la Pastourelle", un bungalow destiné à ses propres services; tout acquéreur d'un élément privatif de la présente Copropriété est censé renoncer, par le fait même de son acquisition, au droit d'accésion qu'il pourrait avoir sur ce bungalow en vertu des articles 553 et suivants du Code civil.

Le bungalow peut être remplacé par toute autre installation mobile.

- le droit pour ses représentants et pour toute personne agréée par elle, tant de se rendre en tout temps et pendant la même période, à ce bungalow ou à toute installation équivalente, que de traverser à cet effet ou pour les besoins de la construction ou pour les nécessités de service, à pied ou à l'aide de tout véhicule, le susdit terrain et de maintenir les véhicules en stationnement sur le terrain.

XIII. Dispositions finales

Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

Frais

La participation des acquéreurs dans les frais du présent acte de base et ses annexes est fixée forfaitairement à quarante-quatre francs pour un/dix-millième.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'inscription des présentes, élection de domicile est faite par les sociétés comparantes en leur siège social respectif, ci-dessus indiqué.

DESTINATION DES LIEUX

Les diverses entités privatives, telles qu'elles résultent des plans ci-annexés sont destinées uniquement à usage principal d'habitation et de profession libérale, non exclusive d'une activité professionnelle à titre accessoire dans les lieux et non susceptible de causer un trouble de voisinage, sans préjudice aux autorisations administratives, et sous réserve de dispositions particulières qui s'appliqueraient à la Résidence La Pastourelle:

DONT ACTE.

Fait et passé lieu et date que dessus.

Lecture faite, les sociétés comparantes, représentées comme dit est, ont signé avec
Nous, Notaires.

(Suivent les signatures)

"Enregistré quatorze rôles sans renvoi
au 1er bureau de l'enregistrement de Woluwe
le vingt-deux juillet 1997
vol 78 fol 09 case 04
Reçu mille francs (1.000.-) Le Receveur, ai."

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE-SEPT

Le vingt juin.

Par devant Nous, Maître Pierre-Paul vander BORGHT,
Notaire de résidence à Schaerbeek.

A COMPARU:

La société anonyme FGM, dont le siège social est situé à Bruxelles, avenue de la Clairière, 5, inscrite au registre de commerce de Bruxelles sous le numéro 519.274 et immatriculée à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro 436.824.355.

Constituée sous la dénomination de "LA FONCIERE GEORGES MIGNON S.A.", suivant acte du notaire Jean-Luc Indekeu, à la résidence de Bruxelles, le quinze février mil neuf cent quatre-vingt-neuf, publié à l'Annexe du Moniteur belge du dix-sept mars suivant, sous le numéro 890317-244 et dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois suivant acte reçu par le notaire Jean-Luc Indekeu, prénommé, le trois juin mil neuf cent nonante-deux, publié à l'Annexe du Moniteur belge du quatorze juillet suivant, sous le numéro 920714-299.

Ici représentée en vertu de l'article 27 des statuts par deux administrateurs:

- Monsieur Léon SEYNAVE, demeurant à Knokke-Heist, Zwinlaan 11;
- Monsieur Luc GEUTEN, demeurant à Bruxelles, avenue de la Clairière, 5;
- Monsieur Jan DE NYS, demeurant à Deurle, Lindenpark 2.

Nommés aux dites fonctions suivant décision d'une assemblée générale extraordinaire qui s'est tenue le dix-huit janvier mil neuf cent nonante-six, publiée à l'Annexe du Moniteur Belge du premier février suivant, sous le numéro 960201-7.

Comparante désignée plus loin par les mots "la partie mandante".

La partie mandante a, par les présentes, déclaré constituer pour mandataires spéciaux, avec pouvoir d'agir ensemble ou séparément:

- Madame Fabienne del MARMOL, employée, demeurant à Kampenhout, Balkestraat 14;
- Monsieur Jacques de LANGE, employé, demeurant à Woluwé-Saint-Lambert, avenue Marie-José, 22.

Désignés plus loin par le mot "mandataire".

A qui elle donne pouvoir de pour elle et en son nom:
Vendre tout ou partie du bien suivant:

COMMUNE D'EVERE

Un terrain situé le long de la rue de Genève et de

N404357



l'venue du Fléau d'Armes, cadastré suivant titre deuxième division section C numéros 3 H et 3 M pour une contenance totale d'un hectare seize ares nonante-sept dixmilliares, actuellement cadastré de même pour la même contenance.

Tel que ce terrain est plus amplement décrit en un plan avec procès-verbal de mesurage dressé par Madame Liliane Loris, géomètre-expert immobilier, associé du Bureau Mosselman, à 1020 Bruxelles, avenue de la Nivéole, 25, en date du neuf mars mil neuf cent quatre-vingt-neuf, pour une superficie mesurée d'un hectare dix-huit ares vingt-sept centiaires.

De gré à gré, en la forme amiable;
Moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables.

A ces fins, le mandataire peut:

Faire dresser tous actes de base, règlements de copropriété et cahiers de charges; diviser par lots et/ou par quotités, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations et notifications notamment relatives à l'occupation et aux baux éventuels.

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

Déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci.

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

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

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

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre.

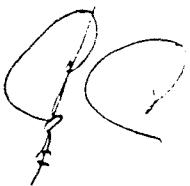
Aux cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

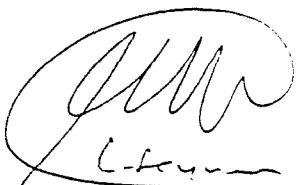
Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahiers de charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

DONT ACTE.

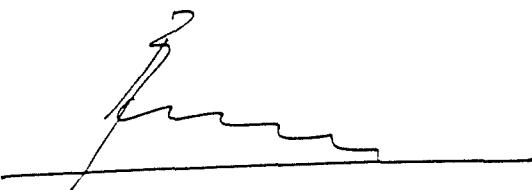
Fait et passé à Drogenbos, Verlengde Stallestraat, 215.

Lecture faite, la partie mandante représentée comme dit est, a signé avec Nous, Notaire.




Leyen

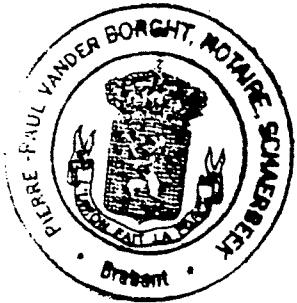




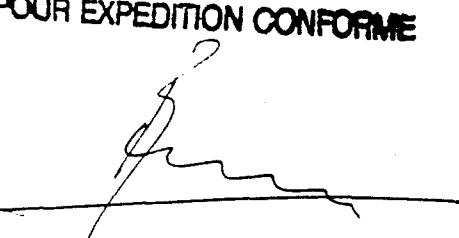
Enregistré *Le* rôle(s) *2* formule(s)
au 1er bureau de l'Enregistrement de Woluwe
le 21/11/1997 97
vol. 170 fol. 60 case. 14 96
Reçu *Le Receveur, a.i.* *(Signature)*

Le Receveur, a.i.





POUR EXPÉDITION CONFORME





L'an mil neuf cent nonante-six
Le huit octobre.

Par devant Nous. Maître Philippe TILMANS, notaire à la résidence de Wellin.

A COMPARU

La société anonyme THOMAS & PIRON, ayant son siège social à 6852 OUR (Paliseul) La Besace, 14, constituée sous forme de société de personnes à responsabilité limitée par acte reçu par le notaire Jean-Michel Istace à Paliseul le dix février mil neuf cent septante-six, publié par extrait aux annexes du Moniteur Belge du trois mars mil neuf cent septante-six sous numéro 667-10.

Transformée en société anonyme par acte du notaire soussigné le trente-et-un mars mil neuf cent quatre-vingt-huit, publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt-neuf avril mil neuf cent quatre-vingt-huit, sous numéro 880429-292.

Statuts modifiés en dernier lieu par acte reçu par le notaire soussigné le dix-huit octobre mil neuf cent nonante-et-un, publié aux annexes du Moniteur Belge du neuf novembre mil neuf cent nonante-et-un, sous numéro 911109-458.

Ici représentée par son administrateur délégué, Monsieur Louis-Marie PIRON, demeurant et domicilié à Our/Paliseul. La Besace, 14, agissant en vertu de l'article 20 des statuts.

Comparante désignée plus loin par les mots "la partie mandante".

Laquelle société, a par ces présentes constitué pour mandataire spécial :

Monsieur Marc FRANCOIS, ingénieur civil, à Dinant, rue de Molemont. 2/C.

A qui elle donne pouvoir de pour elle et en son nom :

Accomplir tous actes d'administration et de disposition à titre onéreux concernant les biens actuels et futurs de la partie mandante, quelle que soit leur origine, savoir :

Acquérir et vendre de gré à gré ou sur adjudication publique, sur licitation ou autrement, tout ou partie des biens immeubles, constituer tous droits réels, recevoir les prix et les payer, faire toutes délégations, faire tous échanges avec ou sans soultre.

Céder les droits de la partie mandante.

Accepter et consentir toutes renonciations à accession et tous baux de superficie;

Accomplir toutes les formalités pour obtenir les autorisations de bâtir;

Signer tous actes de lotissement et accomplir toutes les formalités nécessaires à l'obtention d'un permis de lotir; signer tous actes de base et de mise en copropriété, dresser tous règlements d'ordre intérieur.

En cas de faillite, concordat ou liquidation judiciaire d'un débiteur, prendre part à toutes assemblées de créanciers: nommer tous syndics et liquidateurs, signer concordats et contrats d'union, s'y opposer, produire titres et pièces, affirmer la sincérité des créances de la partie mandante, contester celles des autres créanciers, faire toutes remises, recevoir tous dividendes, se faire donner toutes garanties, les accepter, accorder toutes prorogations.

Donner toutes quittances ou décharges, consentir toutes mentions et subrogations, avec ou sans garantie, se désister de tous droits réels, priviléges et actions résolutoires; donner mainlevée et consentir la radiation entière et définitive de toutes inscriptions d'office ou conventionnelles, de toutes saisies, oppositions, transcriptions et autres empêchements quelconques, le tout avec ou sans constatation de paiement; consentir toutes antériorités, restrictions et limitations de priviléges et hypothèques; faire ou accepter toutes offres, opérer le retrait de toutes sommes consignées.

Accepter et consentir toutes cessions de rang hypothécaire, dispenser le conservateur des

Note Enigale

hypothèques de prendre inscription d'office.

A défaut de paiement et en cas de contestation, comparaître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et arbitres, se concilier, traiter, transiger, composer, compromettre, plaider, s'opposer, appeler; se pourvoir en cassation, prendre communication de tous titres et pièces, obtenir tous jugements et arrêts, les faire mettre à exécution, exercer toutes poursuites et contraintes, employer les voies extraordinaires, s'inscrire en faux, faire toutes plaintes ou suivre celles intentées, s'en désister, former toutes oppositions, pratiquer toutes saisies, prendre inscription, suivre toutes expropriations forcées, introduire tous ordres, contributions et distributions de deniers, retirer bordereaux de collocation, en toucher le montant, signer compromis et transactions, faire des remises, accorder termes et délais.

Aux effets ci-dessus, fixer tous prix, soultes, charges et conditions, passer et signer tous actes, élire domicile, donner tous pouvoirs, substituer une ou plusieurs personnes dans tout ou partie des présents pouvoirs, révoquer tous mandats et substitutions.

DUREE DE LA PROCURATION

La présente procuration aura une durée illimitée.

DONT ACTE.-

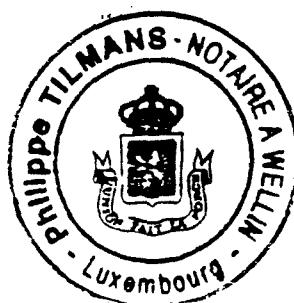
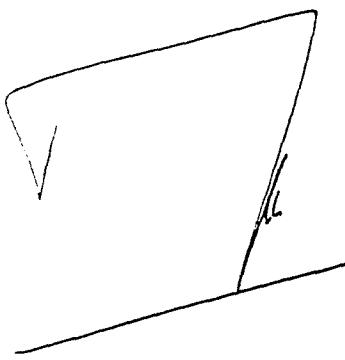
Passé à Our-Paliseul.

Lecture faite, la comparante, représentée comme dit, a signé avec Nous.

Suivent les signatures.

Enregistré un rôle un renvoi à Saint-Hubert le dix-huit octobre mil neuf cent nonante-six, volume 355, folio 17, case 16. Reçu mille francs. Le Receveur a.i. (s) M.P. BURNOTTE.

POUR EXPEDITION CONFORME



**COMMUNE D'EVERE
GEMEENTE EVERE**

28 JUIL. 1997

1140 EVERE,

24-07-1997

**SERVICE TRAVAUX PUBLICS
DIENST OPENBARE WERKEN**

RECOMMANDÉ

M. VANDENBERGH P.
TEL..247.62.38
REF. V/VP/JM/N²³ 4
Annexes/Bijlagen :

S.A. THOMAS & PIRO
La Besace 14
6952 OUR-PALISEUL

Messieurs,

Concerne : Clos de la Pastourelle - Travaux de voirie.
Garantie bancaire.

Par la présente, nous vous informons de ce que le Collège des Bourgmestre et Echevins, en sa séance du 15.07.1997, a accepté la garantie bancaire de 19.030.000 F souscrite par votre société auprès de la BBL, en vue de couvrir la réalisation des travaux de voirie du futur clos de la Pastourelle, et ce, conformément à l'article 94 de l'Ordonnance du 29.08.1991 organique de la planification et de l'urbanisme.

La présente tient lieu de certificat, prévu à l'article 94 dont question ci-dessus et vous permet d'entamer la vente des immeubles à construire.

Veuillez agréer Messieurs, l'assurance de notre considération distinguée.

Pour le Collège des Bourgmestre et Echevins :

Par ordonnance :

Le Secrétaire Communal.

D. BORREMANS

Pour le Bourgmestre,
L'Echevin délégué,

R. VERVOORT
Premier Echevin

Copie : M. le Fonctionnaire délégué de l'AATL

PIRON.WPD

Square Hoedemaekers 10 - 1140 EVERE - TEL. 247.62.62 - FAX 245.50.80

COMMUNE D'EVERE
GEMEENTE EVERE

SERVICE TRAVAUX PUBLICS
DIENST OPENBARE WERKEN

Contact : Mme G. PISHOUTT
TEL. 247.62.34
REF. U/GP/Nr 10281/196/343

ANNEXES :
BIJLAGEN :

1140 EVERE, 17. 1. 1997

RECOMMANDÉE

s.a. THOMAS & PIRON
La Besace, 14
6852 Our-Paliseul.

Messieurs,

En application de l'ordonnance du 29.08.1991 organique de la planification et de l'urbanisme, nous avons l'honneur de vous faire parvenir, en annexe, un exemplaire de la décision de notre Collège Echevinal en date du 25.11.1996 portant octroi d'un permis d'urbanisme relatif à la création et équipement d'une nouvelle voirie, Clos de la Pastourelle.

Un exemplaire du permis d'urbanisme ainsi qu'un exemplaire des plans approuvés doivent obligatoirement être tenus sur le chantier à la disposition des agents de l'Administration.

Veuillez agréer, Messieurs,
distinguée.

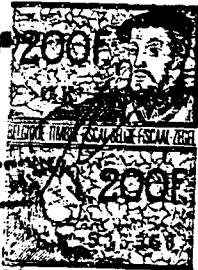
, l'assurance de notre considération

Pour le Collège des Bourgmestre et Echevins :
Par ordonnance :
Le Secrétaire communal,

Le Bourgmestre,

D. BORREMANS.

F. GUILLAUME.



Exped... (Mr.) remis
au 1er bureau de l'E... reg... gent de Woluwé
le ... 1997. fol. 69 case ...
vol. ...
Reçu ...

Le Receveur

KANDARA Laurent

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
Commune d'EVERE
Square S. Hoedemaekers, 10
1140 BRUXELLES

FORMULAIRE 002

TRAVAUX PUBLICS

Vos références :
Nos références : 10281/196
Annexe(s) :plans.

PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite par la s.a. THOMAS & PIROU
La Besace, 14 - 6852 Our-Paliseul

relative à un bien sis Clos de la Pastourelle

et tendant à la création et équipement d'une nouvelle voirie

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 4.04.1996

Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 juillet 1992 relatif à l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de certificat d'urbanisme;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation;

(1) Attendu qu'il existe, pour le territoire où se situe le bien, un plan particulier d'affectation du sol en vigueur autre qu'un plan particulier d'affectation du sol approuvé sur base de l'article 17 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

(1) Attendu qu'il existe, pour le territoire où se situe le bien, un permis de lotir non périmé.

(1) ~~Vu la décision du _____ du fonctionnaire délégué accordant, sur proposition motivée du collège en date du _____ dérogation au susdit~~
(1) plan particulier d'affectation du sol;
(1) permis de lotir;

(1) Attendu que les actes ou travaux faisant l'objet de la ~~demande~~, étant de minime importance, ne requièrent pas l'avis préalable du fonctionnaire délégué selon les dispositions de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale pris en exécution de l'article 84, §2, de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme;

(1) Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15.5.1996 au 17.6.1996 et qu'aucune réclamation(s) (n') a (ont) été introduite(s); que le Collège en a délibéré:

(1) Vu l'avis de la commission de concertation du 26.6.1996

(1) Vu les règlements régionaux d'urbanisme:

(1) Vu les règlements communaux d'urbanisme:

ARRETE :

Art. 1er. Le permis est délivré à la s.a. THOMAS & PIRON

pour les motifs suivants (2) : - considérant que le projet de lotissement d'habitations et immeubles de logement (avec création d'une rue) veut améliorer, par une nouvelle version du plan de lotissement, l'implantation de l'ensemble immobilier par rapport au bâti environnant;

- considérant que les arbres à haute tige prévus doivent l'être en dehors du périmètre des garages souterrains;

- considérant que l'aménagement de la voirie à créer au sein du lotissement présente un caractère quelque peu disparate et qu'il y a lieu de l'améliorer;

Art. 2. Le titulaire du permis devra :

1° respecter les clauses suivantes imposées par le collège des Bourgmestre et Echevins :

Clauses n° 28, 31

1. Respecter les corrections apportées aux plans.

2. Vu la nature du sous-sol, prévoir des fondations spéciales.

3. La hauteur de la construction, sous corniche, devra être la même que celle du bâtiment voisin n°

4. Ne prévoir qu'une seule antenne de radio et télévision.

5. Respecter les prescriptions de la norme N.B.N. 435 de l'Institut belge de Normalisation, relative à la ventilation des locaux et à l'évacuation des produits de la combustion.

6. L'évacuation des immondices se fera au moyen de containers (Règlement de la Région de Bruxelles-Capitale - anciennement Agglomération Bruxelloise).

7. En ce qui concerne le local "compteur gaz-électricité" il y a lieu d'en référer à la s.c. SIBELGAZ avant d'entamer les travaux de la construction. Toutes les instructions de cette société sont à respecter scrupuleusement.

8. Avant le début des travaux, faire parvenir à l'Administration communale, une étude de l'aménagement des abords avec indication des différentes essences d'arbres et d'arbustes c.-à.-d. un plan paysager tel que prévu par la politique d'espaces verts décidée par le Conseil d'Agglomération le 25 mai 1977.

9. Le raccordement à l'égout dans le domaine public, sera exécuté par un entrepreneur désigné par l'administration communale et aux frais du titulaire du permis d'urbanisme, conformément aux dispositions du règlement-taxe en la matière (Formulaire de demande en annexe).
10. La porte du garage ne pourra faire saillie sur l'alignement en la manœuvreant.
11. La cabine H.T. doit répondre à toutes les prescriptions réglementaires, entre autres au R.G.I.E. De plus elle sera conforme à toutes les exigences de la S.C. SIBELGAZ entre autres à son cahier des charges ELECTRABEL Distribution, cabines clients H.T. et aux prescriptions complémentaires d'Electrabel Distribution Center.
12. Le local pour la cabine Haute tension doit répondre aux exigences de la S.C. SIBELGAZ, entre autres il doit être accessible directement de l'extérieur et être isolé du reste du bâtiment par une paroi résistant au feu.
13. Les canalisations intérieures de gaz seront réalisées conformément aux règles et normes en vigueur. L'installation d'un poste de détente et de comptage de gaz se fera suivant les dispositions de la norme D 51.001 et les prescriptions de la Société distributrice locale "Sibelgaz Electrabel Distribution Centre".
14. Dès l'achèvement des travaux et avant toute occupation des lieux, solliciter une visite du contrôle du Service Incendie et de l'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale aux fins d'obtenir une attestation de conformité, signée par l'officier chef de service ou par son délégué.
15. Les ascenseurs doivent être conformes à la norme N.B.N. 250.
16. La route réservée aux véhicules du service incendie doit être conçue pour supporter une résistance de 15 T minimum par véhicule dont 5 T sur essieu avant et 10 T sur essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4.00 m.
17. Respecter la circulaire ministérielle du 17 juin 1970 relative à l'obligation de créer des places de parage lors des travaux de la construction.
18. Tenir compte que tous les dégâts à la voirie et au domaine public en général occasionnés à la suite des travaux de bâtisse et notamment par l'apport ou l'enlèvement des matériaux de construction, seront réparés d'office par l'administration communale aux frais exclusifs du titulaire du permis d'urbanisme.
19. Tenir compte qu'aucun poteau de signalisation, arbre ou autre objet d'utilité publique ne peut être enlevé ou déplacé sans l'autorisation préalable du Collège échevinal.
20. Si la destination de l'immeuble laisse prévoir que les eaux déversées dans l'égout peuvent être considérées comme eaux domestiques normales, l'autorisation de déversement devra être demandée au Collège échevinal au moyen du formulaire ci-joint.
Les "eaux domestiques normales" sont définies au 4^e de l'art. 1 de l'A.R. du 3 août 1976 (M.B. du 29 septembre 1976).
En outre, le titulaire du permis de bâtir devra aménager le réseau d'égouts de façon à ce que les eaux déversées satisfassent aux conditions énumérées à l'art. 17 de l'A.R. susdit.
Si la destination de l'immeuble laisse à prévoir que les eaux déversées dans l'égout ne répondront pas aux critères fixés pour les eaux domestiques normales, le titulaire du permis de bâtir devra solliciter l'autorisation prévue conformément à l'art. 5 et/ou l'art. 44 de la loi du 26 mars 1971.

En outre, le titulaire du permis d'urbanisme fera aménager le réseau d'égouts de façon à ce que les eaux déversées soient rendues conformes aux conditions générales, sectorielles et particulières dont question à l'art. 18 de l'A.R. susmentionné

21. Les débits des eaux déversées par temps d'orage sera limité.
Le titulaire du permis de bâtir devra faire aménager un bassin d'orage pouvant emmagasiner les eaux qui en raison de la section admise pour le branchement d'égout, ne pourront être évacuées qu'avec un certain retard.
22. Dans les cas de construction nouvelle ou de reconstruction totale, il y a lieu de demander l'alignement et le niveau à l'administration communale.
Cette demande doit être introduite au moins 8 jours avant le début des travaux au moyen du formulaire ci-joint.
23. Le placement du trottoir sera effectué par les soins de l'administration communale aux frais du titulaire du permis d'urbanisme conformément aux dispositions du règlement taxe en la matière.
Ci-joint formulaire de demande.
24. Le demandeur doit introduire suffisamment à temps, de concert avec Belgacom et conformément aux dispositions mentionnées dans la brochure RN 135-H ou RN 135-A (à consulter au service des travaux de la commune) la demande de raccordement au réseau téléphonique.
Le propriétaire doit mettre à disposition de Belgacom, soit une tranchée ouverte, soit un tuyau d'introduction avec fil de tirage entre la voie publique et l'immeuble.
Ces travaux, de même que ceux de tous ceux de tous les autres raccordements, doivent être exécutés avant la pose des trottoirs.
25. Respecter la réglementation en vigueur en ce qui concerne les dimensions et le placement des boîtes aux lettres.
26. Les prescriptions de l'A.R. du 9.5.1977 pris en exécution de la loi du 17.7.1975, relatif aux accès des handicapés aux bâtiments accessibles au public doivent être respectées.
27. Au droit de l'alignement de la rue, le branchement à l'égout public débouchera à un niveau tel d'une zone de 1,50 m de profondeur mesurée depuis le niveau de la bordure soit maintenue libre de toute traversée.
- X 28. Se conformer aux conditions émises dans le rapport du 4.12.1996
ref. Prev/ MP/ 1839/1/VP/DM
du Service Incendie et de l'Aide Médicale Urgente de la Région de la Région de Bruxelles-Capitale (voir copie de ce rapport en annexe).
29. Une demande de permis d'exploitation/d'environnement doit être obtenue avant tout début d'utilisation.
30. Recyclage obligatoire de certains déchets de construction ou de démolition, conformément à l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.
- X 31. Compte tenu de la largeur de la voirie (6 m) et l'implantation d'arbres et une zone de parking à hauteur de l'entrée de certains garages, la largeur est réduite à 4 m; l'accès à ces garages est rendu impossible (voir croquis). Lors de l'exécution il est, dès lors, important de prêter spécialement attention à ce problème et de prévoir des solutions comme l'instauration d'une entrée dans un sens et du déplacement de zone de parking.
Après la réalisation des égouts un contrôle sera prévu au moyen d'une caméra.

La chambre de visite C2 sera dédoublée : une chambre reprenant l'égout diamètre 150, la Parois avec un écoulement en 12,5 avec grille et le trop-plein en 50, la deuxième chmabre juxtaposée avec le branchement vers l'égout public en 50 (voir croquis).
Une pente minimale de 3% sera respectée; le branchement sera effectué en oblique à l'égout public, le cas échéant en aval pour gagner de la pente.

2°(3)

3° Respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté.

Art. 3 (A n'utiliser que dans le cas définis à l'article 88 de l'ordonnance du 29 août 1991).
Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au delà du /

Art. 4 Notification du présent arrêté est faite le même jour au demandeur et au fonctionnaire aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

Art. 5 Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Echevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

Art. 6 Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires, notamment le R.G.P.T.

Le 25.11.1996

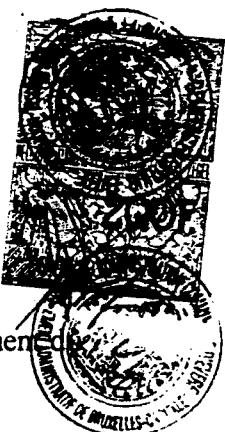
Pour le Collège des Bourgmestre et Echevins :

Le Secrétaire communal.

D. BORREMANS

Le Bourgmestre,

F. GUILLAUME



Notification au fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du territoire du Ministère de la région de Bruxelles-Capitale.

EVERE, le 15.01.1997

Pour le Collège des Bourgmestre et Echevins :

Le Secrétaire communal.

D. BORREMANS

Le Bourgmestre,

F. GUILLAUME

(1) Biffer la (les) mention(s) inutile(s).

- (2) Outre les motifs en relation avec le bon aménagement, le Collège des Bourgmestre et Echevins vise, le cas échéant, la conformité du projet avec les plans ou les projets de plan en vigueur et explicite sa décision au regard des observations et réclamations éventuelles.
- (3) Ajouter, s'il y a lieu, les prescriptions imposées par les règlements régionaux et communaux d'urbanisme.

ANNEXE I AU PERMIS D'URBANISME

Indications particulières à respecter pour la mise en oeuvre du permis

Dispositions légales et réglementaires

Suspension et annulation

Article 125 de l'ordonnance du 29 août 1991.

§1er. Dans le cas visé à l'article 118, une expédition du permis est transmise avec le dossier au fonctionnaire délégué, qui vérifie si le permis est conforme au plan particulier d'affectation du sol ou au permis de lotir. Le fonctionnaire délégué vérifie en outre la conformité du permis à la réglementation en vigueur. En cas de non conformité, le fonctionnaire délégué suspend la décision du collège des Bourgmestre et Echevins et le notifie à celui-ci, au demandeur ainsi qu'au Collège d'urbanisme, dans les vingt jours qui suivent la réception du permis.

§2. Le fonctionnaire délégué suspend le permis qui, bien qu'il soit fondé sur un plan particulier d'affectation du sol ou un permis de lotir non périmé, est incompatible avec les prescriptions d'un projet de plan régional de développement ou de plan régional d'affectation du sol entré en vigueur. Le fonctionnaire délégué peut également suspendre le permis lorsqu'il estime que les travaux prévus dans ce permis ou dans le dossier annexé sont de nature à compromettre le bon aménagement des lieux, dès que l'Exécutif a décidé la modification du plan particulier d'affectation du sol ayant pour effet de modifier ou d'annuler le permis de lotir.

Article 126 de l'ordonnance du 29 août 1991.

Dans les soixante jours de la notification de la suspension visée aux articles 124 et 125, l'Exécutif, sur avis du Collège d'urbanisme, annule le permis s'il y a lieu et notifie sa décision simultanément au collège des Bourgmestre et Echevins et au demandeur.

Le collège des Bourgmestre et Echevins ou son délégué et le titulaire du permis ou son conseil, sont, à leur demande, entendus par le Collège d'urbanisme.

Lorsqu'une partie demande à être entendue, l'autre partie et le fonctionnaire délégué sont invités à comparaître. Dans ce cas, le délai est prolongé de quinze jours.

A défaut de la notification de l'annulation dans les délais précités, la suspension est levée.

Péremption et prorogation

Article 87 de l'ordonnance du 29 août 1991.

Le permis est pérémé si, dans les deux années de sa délivrance, le bénéficiaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans les cas visés à l'article 84, §1er, 1°, 2° et 4°, s'il n'a pas commencé les travaux d'édition du gros oeuvre ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en oeuvre les charges imposées en application de l'article 86.

Toutefois, à la demande du bénéficiaire, le permis peut être prorogé pour une période d'un an. La demande de prorogation doit intervenir deux mois au moins avant l'écoulement du délai de deux ans visé à l'alinéa 1er.

La prorogation est accordée par le Collège des Bourgmestre et Echevins lorsque le permis a été délivré par ce dernier.

Dans les autres cas, en ce compris celui visé à l'article 151, la prorogation est accordée par le fonctionnaire délégué.

A défaut de décision des autorités visées aux troisième et quatrième alinéas au terme du délai de deux ans, la prorogation est réputée accordée.

L'interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne également la péremption du permis.

Article 3 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la péréemption et à la prorogation des permis d'urbanisme.

La demande de prorogation est adressée, par envoi recommandé à la poste, au Collège des Bourgmestre et Echevins qui a délivré le permis ou au fonctionnaire délégué lorsque le permis a été délivré par une autre autorité que le Collège des Bourgmestre et Echevins.

Article 120 de l'ordonnance du 29 août 1991.

Le permis délivré en application des articles 116 et 118 est exécutoire si, dans les vingt jours à compter de sa notification, le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision motivée suspendant le permis.

Publicité

Article 121 de l'ordonnance du 29 août 1991.

Un avis indiquant que le permis a été délivré, doit être affiché sur le terrain, par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit dans les autres cas, dès les préparatifs de l'acte ou des actes et tout au long de l'accomplissement de ceux-ci.

Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou par le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 183, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

Recours au Collège d'urbanisme

Article 129 de l'ordonnance du 29 août 1991.

Le demandeur peut, dans les trente jours de la réception de la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins ou de la décision de refus du fonctionnaire délégué visé à l'article 128, introduire un recours contre cette décision auprès du Collège d'urbanisme.

Il peut également introduire un recours en cas d'absence de décision, dans les trente jours de l'expiration du délai visé à l'article 128, deuxième alinéa.

Copie du recours est adressé par le Collège d'urbanisme à la commune et au fonctionnaire délégué, dans les cinq jours de la réception.

Article 130 de l'ordonnance du 29 août 1991.

Le demandeur ou son conseil, le Collège des Bourgmestre et Echevins ou son délégué, ainsi que le fonctionnaire délégué sont, à leur demande, entendus par le Collège d'urbanisme. Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont invitées à comparaître.

Article 131 de l'ordonnance du 29 août 1991.

La décision du Collège d'urbanisme est notifiée au demandeur, au Collège des Bourgmestre et Echevins et au fonctionnaire délégué dans les soixante jours de la date du dépôt à la poste de l'envoi recommandé contenant le recours. Lorsque les parties sont entendues, le délai est prolongé de quinze jours.

Lorsque l'instruction du dossier nécessite que la demande soit soumise aux mesures particulières de publicité et/ou à l'avis de la commission de concertation, le délai prévu à l'alinéa premier est augmenté de trente jours.

Article 132 de l'ordonnance du 29 août 1991.

Le Collège d'urbanisme peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis.

Les dérogations ne peuvent être consenties que conformément à l'article 118, §2.

Les décisions du Collège d'urbanisme sont motivées.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

COMMUNE D'EVERE

AVIS

pplication de l'article 121 ou de l'article 143 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la
anification et de l'urbanisme.

ERMIS D'URBANISME / ^{ET} DE LOTIR N° 10281/196 - Lotissement n° 115

élivré le .25.11./.1996...

la s.a. THOMAS & PIROU
La Besace, 14 - 6852 Our-Paliseul

à le Collège des Bourgmestre et Echevins

corrogé le

NATURE DES ACTES OU DES TRAVAUX ET DESTINATION

TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE : (2)

Création et équipement d'une nouvelle voirie. Clos de la Pastourelle.

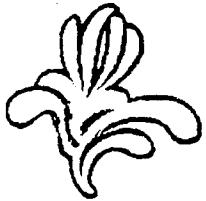
DUREE PREVUE DU CHANTIER :

RESPONSABLE DU CHANTIER :

Nom :

N° de téléphone :

Adresse :



Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente
de la Région de Bruxelles-Capitale



EVERE
ENTR. INGEK.
11-12- 1996
6668
N°

Administration communale
d'Evere - Travaux Publics
Square Hoedemaekers, 10

1140 BRUXELLES.

Bruxelles, le 04.12.1996

4 P. 11.12

Vos réf.: v.envoi du 96.10.11

Nos réf.: 96.11.29

PREV/MP/12.96

DTR.96.1839/1/VP/DM

Adresse : Clos de la Pastourelle, à Evere.

Madame, Monsieur,

Concerne : Construction de nouvelles voiries à Evere,
Clos de la Pastourelle .

Il s'agit d'une voirie de 4 m de large partant perpendiculairement de l'Avenue du Fléau d'Armes jusqu'à un large rond-point, suivi de deux culs de sac de 8 m de large (dont un avec une partie de dalles engazonnées).

La première partie dessert des maison unifamiliales et 3 immeubles avec R + 2 + T ou R + 3 + T.

Les parties en cul de sac desservent deux immeubles R + 4 + T.

Ces voiries répondent bien aux législations en vigueur et notre Service n'a pas de remarque à leur faire.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

L'Officier Chef de Service,
Fonctionnaire Dirigeant

Lt. Colonel Mr H. VAN GOMPEL

L'Officier,

Edt. Ing. M. POTIER

Toute correspondance doit être adressée au Fonctionnaire Dirigeant.

Avis du service de voirie.

Concerne: Permis d' urbanisme
Clos de la Pastourelle.
La création et équipement d'une nouvelle voirie.

~~Compte tenu de la largeur de la voirie (6 m) et l'implantation d'arbres et une zone de parking à hauteur de l'entrée de certains garages, la largeur est réduite à 4 m: l'accès à ces garages est rendu impossible (voir croquis). Lors de l'exécution il est, dès lors, important de prêter spécialement attention à ce problème et de prévoir des solutions comme l'instauration d'une entrée dans un sens et du déplacement de zone de parking.~~

Après la réalisation des égouts un contrôle sera prévu au moyen d'une caméra.

La chambre de visite C2 sera dédoublée: une chambre reprenant l'égout diamètre 150 , la parois avec un écoulement en 12,5 avec grille et le trop-plein en 50, la deuxième chambre juxtaposée avec le branchement vers l'égout public en 50 (voir croquis).

Une pente minimale de 3 % sera respectée; le branchement sera effectué en oblique à l'égout public, le cas échéant en aval pour gagner de la pente.

Le 6,février 1997

P. GREGOIRE
P. GREGOIRE
Ingénieur Industriel

Vu.



P DEFAWE
Ingénieur - Directeur des Travaux

PERMIS DES GARNISSES
GARNISSES

GARNISSES

10.98

71.20

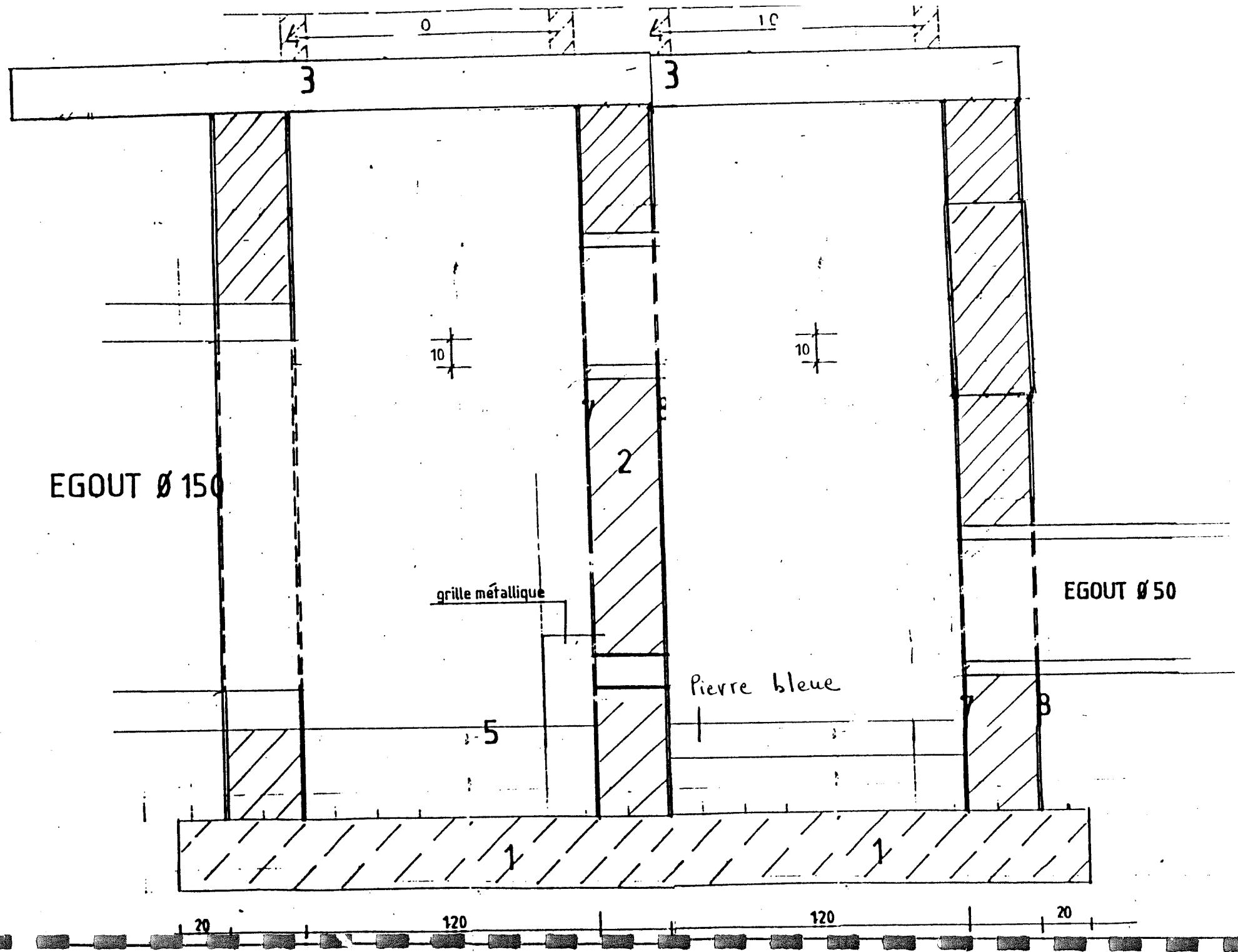
VU ET APPROUVÉ
Evera, le 25/11/96
PAR LE SECRÉTAIRE
Le Secrétaire

BORREHANS F. GOUILLOTE

5

56
57
58
59
60

$\left\{ \begin{array}{l} S_1 = 111.91 \\ I_1 = 211m \\ I_2 = 391m \\ I_3 = 1391m \end{array} \right.$



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

11

Commune de Evere

Vos références :

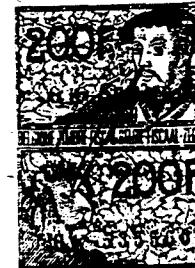
Nos références : 115/
Annexe(s) ... plans.

PERMIS DE LOTIR

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite par la s.a. THOMAS & PIRON
La Besace, 14 - 6852 Our Paliseul.

relative au lotissement d'un bien sis Clos de la Pastourelle



cadastré section c n° 3h et m

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 4.04.1996

Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme;

Vu l'article 123, 7°, de la nouvelle loi communale;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 mai 1993 relatif à l'instruction des demandes de permis de lotir et de certificat d'urbanisme en vue de lotir;

Attendu qu'il existe, pour le territoire où se situe le bien, un plan particulier d'affectation du sol en vigueur autre qu'un plan particulier d'affectation du sol approuvé sur base de l'article 17 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme;

(1) Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15.05.1996 au 17.06.1996 pour le motif suivant : P.S. art. 0 § 5a

(1) le contenu de la demande est contraire à des servitudes du fait de l'homme ou à des obligations conventionnelles concernant l'utilisation du sol;

(1) la demande implique

 (1) l'ouverture de nouvelles voies de communication;
(1) la modification du tracé d'élargissement ou la suppression de voies communales existantes;

(1) la demande déroge au susdit plan particulier affectation du sol;

(1) - (2)

(1) que aucune réclamations (n') a (ont) été introduite(s); que le collège en a délibéré;

(1) Vu la délibération du 17.10.1996

du conseil communal sur la voirie portant :

1) Vu la décision du _____ du fonctionnaire délégué accordant sur proposition motivée du collège du _____, la dérogation demandée;

1) (1) Vu l'avis de la commission de concertation du 26.06.1996

1) (1) Vu les règlements régionaux d'urbanisme;

(1) Vu les règlements communaux d'urbanisme;

Arrête :

Article 1er. Le permis est délivré à la s.a. THOMAS & PIRON

pour les motifs suivants (3) : - considérant que le projet de lotissement d'habitations et immeubles de logement avec création d'une rue, veut améliorer, par une nouvelle version du plan de lotissement, l'implantation de l'ensemble immobilier par rapport au bâti environnant;
- considérant que les arbres à haute tige prévus doivent l'être en dehors du périmètre des garages souterrain;
- considérant que l'aménagement de la voirie à créer au sein du lotissement présente un caractère quelque peu disparate et qu'il y a lieu de l'améliorer;
- considérant que le conseil communal réuni en séance publique en date du 17.10.1996 a approuvé à l'unanimité des voix, la création de la nouvelle voirie dans le PPAS n° 700;
- considérant que la demande a été modifiée suivant l'avis de la commission de concertation, à savoir l'amélioration du tracé de la voirie;
- vu l'avis favorable du service SIAMU; avis favorable.

(1) Biffer la (les) mention(s) inutile(s).

(3) Outre les motifs en relation avec le bon aménagement, bourgmestre et échevins vise cas échéant,

Art.2 Le titulaire du permis devra :

1^o respecter les conditions suivantes imposées par le collège des bourgmestre et échevins :

- Le demandeur doit prendre en charge l'entièreté des travaux d'équipement de ce lotissement, conformément aux instructions de l'Administration. Après réception définitive des travaux, ces équipements seront cédés à la commune avec leur assiette.
 - Vu la proximité des immeubles voisins, le chauffage sera électrique ou au gaz.
 - Les maisons unifamiliales devront être entamées au plus tard en même temps que l'immeuble à appartements. Celui-ci ne pourra être achevé avant les maisons.
 - Une réserve des eaux d'orage doit être prévue, dimensionnée de telle sorte que l'écoulement des eaux pluviales soit freiné à concurrence des surfaces imperméabilisées.

2° (1) respecter les conditions prescrites par la délibération du 17.10.1996 du conseil communal;
3° (4)

4° respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté.

Art 3. (1) Le permis peut être réalisé en phases, comme il est spécifié ci-dessous (5).

phase 1 :

phase 2:

Art. 4. Le présent permis de lotir ne dispense pas de l'obligation contenir un permis d'urbanisme préalablement à la réalisation des actes et travaux prévus par ce permis, en ce compris les actes et travaux éventuels en voisiné.

Annexe 1 au permis de lotir

Indications particulières à respecter pour la mise en oeuvre du permis

Art. 5. Notification du présent arrêté est faite le même jour au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

Pour le Collège des Bourgmestre et Echevins :

Par le collège :

Le secrétaire,



D. BORREMANS.

Le 25.11.1996

Le bourgmestre,



F. GUILLAUME.



Pour le Collège des Bourgmestre et Echevins :

Par le Collège :

Le secrétaire,



D. BORREMANS.

Le 16.01.1997

Le bourgmestre,



F. GUILLAUME.



(1) Biffer la (les) mention(s) inutile.

(4) Ajouter, s'il y a lieu, les prescriptions imposées par les règlements régionaux et communaux d'urbanisme.

(5) Spécifier chaque phase en particulier et indiquer pour chaque phase autre que la première, le point de départ.

Dispositions légales

Ordonnance du 29 août 1991

Exécution du permis

Article 120

Le permis délivré en application des articles 116 et 118 est exécutoire si, dans les vingt jours à compter de sa notification, le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision motivée suspendant le permis.

Suspension et annulation

Article 125

§ 1er. Dans le cas visé à l'article 118, une expédition du permis est transmise avec le dossier au fonctionnaire délégué qui vérifie si le permis est conforme au plan particulier d'affectation du sol ou au permis de lotir.

Le fonctionnaire délégué vérifie en outre la conformité du permis à la réglementation en vigueur.

En cas de non-conformité, le fonctionnaire délégué suspend la décision du collège des bourgmestre et échevins et le notifie à celui-ci, au demandeur ainsi qu'au Collège d'urbanisme, dans les vingt jours qui suivent la réception du permis.

§ 2- Le fonctionnaire délégué suspend le permis qui, bien qu'il soit fondé sur un plan particulier d'affectation du sol ou un permis de lotir non périmé, est incompatible avec les prescriptions d'un projet de plan régional de développement de plan régional d'affectation du sol entré en vigueur.

Le fonctionnaire délégué peut également suspendre le permis lorsqu'il estime que les travaux prévus dans ce permis ou dans le dossier annexé sont de nature à compromettre le bon aménagement des lieux, dès que l'Exécutif a décidé la modification du plan particulier d'affectation du sol ayant pour effet de modifier ou d'annuler le permis de lotir.

Article 126

Dans les soixante jours de la notification de la suspension visée aux articles 124 et 125, l'Exécutif, sur avis du Collège d'urbanisme, annule le permis S'il y a lieu et notifie sa décision simultanément au Collège des bourgmestre et échevins et au demandeur.

Le collège des bourgmestre et échevins ou son délégué et le titulaire du permis ou son conseil, sont, à leur demande, entendus par le Collège d'urbanisme. Lorsqu'une partie demande à être entendue, l'autre partie et le fonctionnaire délégué sont invités à comparaître. Dans ce cas, le délai est prolongé de quinze jours.

A défaut de la notification de l'annulation dans les délais précités, la suspension est levée.

Publicité

Article 95

Aucune publicité relative à un permis de lotir ne peut être faite sans mention de la commune où le bien faisant l'objet du permis est situé, de la date et du numéro de permis.

Article 121

Un avis indiquant que le permis a été délivré, doit être affiché sur le terrain, par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit dans les autres cas, dès les préparatifs de l'acte ou des actes et tout au long de l'accomplissement de ceux-ci.

Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou par le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 183, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

Recours au Collège d'urbanisme

Article 129

Le demandeur peut, dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins ou la décision de refus du fonctionnaire délégué visé à l'article 128, introduire un recours contre cette décision auprès du Collège d'urbanisme.

Il peut également introduire un recours en cas d'absence de décision, dans les trente jours de l'expiration du délai visé à l'article 128, deuxième alinéa.

Copie du recours est adressé par le Collège d'urbanisme à la commune et au fonctionnaire délégué, dans les cinq jours de la réception.

Article 130

Le demandeur ou son conseil, le collège des bourgmestre et échevins ou son délégué, ainsi que le fonctionnaire délégué sont, à leur demande, entendus par le Collège d'urbanisme. Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont invitées à comparaître.

Article 131

La décision du Collège «urbanisme» est notifiée au demandeur, au collège des bourgmestre et échevins et au fonctionnaire délégué dans les soixante jours de la date du dépôt à la poste de renvoi recommandé contenant le recours. Lorsque les parties sont entendues, le délai est prolongé de quinze jours.

Lorsque l'instruction du dossier nécessite que la demande soit soumise aux mesures particulières de publicité et/ou à l'avis de la commission de concertation, le délai prévu à l'alinéa premier est augmenté de trente jours.

Article 132

Le Collège d'urbanisme peut délivrer le permis assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis.

Les dérogations ne peuvent être consenties que conformément à l'article 118, §2.

Les décisions du Collège d'urbanisme sont motivées.

Acte de base

Article 92

Préalablement à toute aliénation, location pour plus de neuf années, ou constitution d'un droit réel y compris l'affection hypothécaire portant sur un loi visé par un permis de lotir, il doit être dressé acte devant notaire, à la requête du ou des propriétaires des terrains, de la division de ces terrains et des charges de lotissement.

L'acte doit contenir la désignation cadastrale des biens, identifier les propriétaires dans les formes prévues par la législation en matière d'hypothèques et indiquer leur titre de propriété.

Le permis de lotir et le plan de logement sont annexés à cet acte pour être transcrits avec lui, à la conservation des hypothèques de l'arrondissement de Bruxelles, à la diligence du notaire qui a reçu l'acte, dans les deux mois de la réception de cet acte. La transcription du plan de lotissement peut être remplacée par le dépôt à la conservation d'une copie de ce plan certifiée conforme par le notaire.

Péremption

Article 98

Lorsque le permis de lotir n'implique pas l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé de voies communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, il est périmé pour la partie restante lorsque la vente ou la location pour plus de neuf ans, la constitution d'emphytéose ou de superficie, d'au moins un tiers des lots n'a pas été enregistrée dans le délai de cinq ans de sa délivrance. Le permis est également périmé si dans ce même délai le titulaire n'a pas exécuté les charges ou fourni les garanties financières imposées en application de l'article 97. La preuve des ventes et locations est fournie par la notification au collège des bourgmestre et échevins et au fonctionnaire délégué des extraits des actes certifiés conformes par le notaire ou le receveur de l'enregistrement, avant l'expiration du délai de cinq ans précité.

Article 99

Lorsque le permis de lotir implique l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé des voies communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, il est périmé lorsque le titulaire du permis n'a pas exécuté les travaux et les charges imposés ou fourni les garanties financières exigées dans les cinq ans de sa délivrance.

Article 100

Lorsque la péremption du permis de lotir est autorisée par phase, le permis détermine le point de départ du délai de péremption de cinq ans pour chaque phase autre que la première.

Article 101

La péremption du permis de lotir s'opère de plein droit.

Toutefois, le collège des Bourgmestre et échevins en constate la péremption dans un procès-verbal qu'il notifie au lotisseur par envoi recommandé à la poste.

Le collège des bourgmestre et échevins transmet une copie de ce procès-verbal au fonctionnaire délégué.

Si le collège des bourgmestre et échevins s'est abstenu de constater la péremption dans les deux mois de l'expiration du délai, le procès-verbal établissant la péremption est dressé par le fonctionnaire délégué et notifié au lotisseur et au collège des bourgmestre et échevins, par un envoi recommandé à la poste.

Enregistré 21 à 10:00 renvoi(s)

au les bureaux de l'Etat-major de Woluwe

le ~~20/07/97~~ 21/07/97 fol. 69 case 19

Reçu ~~le 21/07/97~~ 21/07/97

Le Receveur, g.

KANDARA Laurent

COMMUNE D'EVERE

Lotissement sis entre la rue de Genève
et l'avenue du Fléau d'Armes

CLOS DE LA PASTOURELLE

Evere 2ème Division Section C n°s 3 h et 3 m.

CALCUL DE LA VALEUR P/S

Superficie plancher d'une maison unifamiliale avec une largeur de 6,55 m.

Rez-de-chaussée :

6.55 x 13 =	85.15
-------------	-------

1er étage :

6.55 x 11 =	72.05
-------------	-------

Sous-combles :

6.55 x 10,40 =	68,12
total :	225,32 m ²

Superficie plancher d'une maison unifamiliale avec une largeur de 6,40 m.

Rez-de-chaussée :

6.40 x 13 =	83.20
-------------	-------

1er étage :

6.40 x 11 =	70.40
-------------	-------

Sous-combles :

6.40 x 10,40 =	66,56
	220,16 m ²

Superficie immeuble à appartements - lots 27/28

Rez-de-chaussée :

15 x 31 =	465 m ²
-----------	--------------------

1er et 2e étages

15 x 31 =	465
1,5 x 11 =	16,5
6 x 1 =	6
	487,5 x 2 =
	975 m ²

3e étage

24,4 x 15 =	365
	39
	375 m ²

Niveau sous toit

17,80 x 15 =	267 m ²
Total :	2.082 m ²

Superficie immeubles à appartements 29/30/31/32/33Rez-de-chaussée :

$62,30 \times 15 =$	934,50 m ²
---------------------	-----------------------

1er à 4ème étage

$62,30 \times 15 =$	934,50
$(4 \times 2) : 2 \times 1 \times 4 =$	16
$6,5 \times 8 =$	52
	$1.002,50 \text{ m}^2 \times 4 =$
	4.010,00 m ²

Niveau sous toit

$25,35 \times 15 =$	387,75
$10,60 \times 13,5 =$	143,10
$25,35 \times 15 =$	387,75
$15 \times 6 =$	90
$8,5 \times 2 =$	17,60
Total :	1.026,20
	5.970,70

Nombre de maisons unifamiliales (largeur 6,55 m) :

$12 \times 225,32 \text{ m}^2 =$	2.703,84 m ²
----------------------------------	-------------------------

Nombre de maisons unifamiliales (largeur 6,40 m) :

$14 \times 220,16 \text{ m}^2 =$	3.082,24 m ²
----------------------------------	-------------------------

Nombre d'immeubles à appartements - lots 27/28 :

2.082,00 m ²

Nombre d'immeubles à appartements -

<u>lots 29/30/31/32/33 :</u>	5.970,70 m ²
------------------------------	-------------------------

Total :

13.838,78 m ²

VALEUR P = 13.838,78 m²

Superficie approximative des lots 1 à 33 en mètres carrés :

1	210	18	153
2	171	19	158
3	174	20	300
4	180	21	286
5	261	22	200
6	272	23	285
7	195	24	255
8	186	25	161
9	175	26	238
10	237	27	546
11	232	28	613
12	161	29	424
13	161	30	373
14	162	31	336
15	243	32	424
16	257	33	460
17	153		8.642 m ²

Total 86 a 63 ca.

superficie terrain
11827 m²

Superficie lots 1 à 33 =	8.642 m ²	73.07%
Superficie zone de plantations commune + sentier d'accès pour l'entretien :	1.455 m ²	12.30%
Superficie voirie + piétonnier public à céder à la Commune :	1.730 m ²	14.63%
Superficie 1/2 rue de Genève : ..	1.525 m ²	
Superficie 1/2 avenue du Fléau d'Armes	<u>481 m²</u>	
Total :	13.833 m ²	

VALEUR S = 13.833 m²

INDICE P/S = 13.838,78 m² = 1,004
13.833 m²

Nombre de logements à l'hectare = 26 + 17 + 60 = 103

103 x 10.000 = 74,46
13.833

NOMBRE DE LOGEMENTS/HA = 74,46

Taux d'emprise

Maisons largeur 6,55 m : 12 x 85,15 =	1.021,80
Maisons largeur 6,40 m : 14 x 83,20 =	1.164,80
Immeubles à appartements 27/28 =	465,00
Immeubles à appartements 29/30/31/33 =	<u>934,50</u>
	3.586,70

3.586,70 : 11.827 = 0,3032.

1.4.1996

F. del Openol

Enregistrements de 19 rôle(s) ... 5210 renvois(s)
au 1er bureau de l'Enregistrement de Waluwe
le 22 juillet 1997
vol. 34 fol. 69 case 19
Reçu M. M. Gosselain

Le Receveur,

KANDARA Laurent

PREScriptions URBANISTIQUES

PREScriptions GENERALES

- A. La circulaire ministérielle du 17 juin 1970 relative à l'obligation de créer des places de parage lors des travaux de construction doit être respectée.
- B. La circulaire ministérielle du 25 juin 1970 relative aux garages souterrains - accès à la voirie doit être respectée.
- C. Le règlement général de la bâtie de l'Agglomération de Bruxelles ainsi que le règlement communal sur les bâties restent d'application pour autant qu'il n'y soit pas dérogé par les prescriptions urbanistiques du présent plan.
- D. En cas de contradiction entre les dispositions graphiques et le texte des prescriptions, les premières sont d'application.
- E. Les dispositions du présent plan ne préjudicent pas de l'application des règlements et servitudes légales d'utilité publique existants ou à venir, issus de législations particulières.
- F. Le chauffage central au combustible liquide peut être autorisé dans les immeubles dont la surface au sol dépasse 250 m² à la condition de prévoir un système d'épuration des fumées à chaque centrale de chauffe. Le système à mettre en oeuvre est à soumettre à l'approbation du Collège échevinal.
- G. Les matériaux de façade doivent être agréés par le Collège des Bourgmestre et Echevins.

PREScriptions PARTICULIERES

Article 1.- Limite de la commune :

Ce symbole situe la limite de la commune d'Evere.

Article 2.- Limite du plan particulier d'aménagement :

Ce symbole indique la limite de la partie du territoire communal pour laquelle la destination du sol et les prescriptions urbanistiques sont déterminées.

Article 3.- Limite de parcelle :

Ce symbole indique les limites actuelles des parcelles telles qu'elles figurent sur les plans de l'Administration du Cadastre. Ces limites ne sont données qu'à titre indicatif.

Article 4.- Limite de zone d'affectation :

Ce symbole indique la limite des diverses zones de destination.



Article 5.- Alignement :

Ce symbole indique la limite entre le terrain privé et le domaine public.

Article 6.- Front de bâtiſſe obligatoire :

Ce symbole indique le front de bâtiſſe obligatoire sur lequel la façade principale sera construite.

Article 7.- Front de bâtiſſe obligatoire sur alignement :

Ce symbole indique le front de bâtiſſe obligatoire sur alignement.

Article 8.- Limite extrême des bâtiments principaux :

Ces limites comprennent le gabarit maximum dans lequel les façades postérieure et latérale des bâtiments à étage(s) peuvent être érigés.

Article 9.- Limite extrême des annexes :

Ces limites comprennent le gabarit maximum dans lequel les façades postérieure et latérale des bâtiments sans étage peuvent être érigés.

Article 10.- Bâtiment à destination publique existant :

Il s'agit de la superficie occupée par les bâtiments publics tels que écoles, bâtiments communaux, etc...

Article 11.- Constructions privées existantes :

Il s'agit de la superficie occupée au sol par les bâtiments appartenant au patrimoine privé tels que logements, bureaux, commerces, etc.

Article 12.- Square, promenade, zone de repos :

Ces parcelles sont réservées à l'aménagement de squares, de promenade et de zones de repos; des plantations y sont prévues.

Article 13.- Zone de construction à destination publique.

a) Destination : Zone réservée aux constructions et équipements d'intérêt collectif ou de service public, tels que : écoles, locaux pour mouvements de jeunesse, salles de réunions, terrains de jeux, ...

b) Gabarit :

Le taux d'occupation au sol ne pourra dépasser 1/2.
Le rapport P/S de la parcelle ne pourra dépasser 1,5.
La hauteur des bâtiments ne pourra dépasser celle des voisins. En cas de mitoyenneté, un raccord harmonieux avec les constructions voisines doit être prévu.

.../...

Article 14.- Zone de construction d'habitations, fermée, avec petite industrie ou artisanat :

a) Destination :

Zone réservée à la résidence, au commerce à l'artisanat et à la petite industrie. Ne peuvent notamment être admis, les établissements dont les inconvénients sont : danger d'explosion, bruits assourdisants, émanations, trafic important, trepidations, etc.

En principe il s'agit d'établissements de dépassant pas la classe 2 au sens du R.G.P.T.

Cette zone peut aussi être affectée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ou aux bureaux dont la superficie de plancher ne dépasse pas, par immeuble 200 m². L'augmentation de cette superficie ne peut être autorisée qu'après que des actes et travaux aient été soumis aux mesures particulières de publicité, telles que définies dans la loi.

D'une manière générale, la nature des activités doit être compatible avec l'habitation ; l'incompatibilité n'est déclarée qu'après avis de la commission de concertation compétente.

b) Hauteur sous corniche :

La hauteur doit correspondre au nombre de niveaux indiqué au plan. Moyennant traitement du pignon, le nombre de niveaux peut être réduit d'une unité.

c) Façades :

Les façades principales et latérales d'une même construction, visibles depuis la voie publique, seront construites à l'aide de mêmes matériaux, autant en ce qui concerne leur nature que leur tonalité.

La même prescription s'applique aux parties de murs en surélevation sur les toitures contigües, les souches de cheminées, murets, etc. visibles de la voie publique.

Les façades postérieures ne peuvent être cimentées ni enduites; elles seront construites en briques de parement ou en éléments clairs.

d) Toitures :

Les toitures pourront être en plate-forme ou à versants.

Pour les premières, il sera autorisé de construire un étage supplémentaire, en recul sur la façade principale et inscrit dans un gabarit tracé à 60 degrés. Ce gabarit est élevé sur la ligne de hauteur maximale des façades.

La hauteur maximale de cet étage en recul est limitée à 3,20 mètres.

.../...

Pour les secondes, le gabarit défini ci-dessus reste valable. Des lucarnes en saillie sur les versants sont autorisées dans ce gabarit et pour autant que les zones latérales de ces lucarnes soient éloignées de chaque limite mitoyenne d'au moins 0,6 m.

Article 15.- Zone de construction d'habitation, semi-ouverte.

a) Destination :

Zone réservée à la résidence, avec tolérance de magasins et de maisons de commerce.

b) Hauteur sous corniche :

La hauteur correspond au nombre de niveaux indiqués au plan de destination. Toutefois, le nombre de niveaux peut être réduit d'une unité par bloc de construction. Le premier constructeur du bloc définit le nombre de niveaux du bloc. Un bloc par rue au moins aura le nombre de niveaux indiqué au plan.

c) Façades :

Les façades principales, latérales et postérieures seront construites en matériaux identiques, tant en ce qui concerne leur nature que leur couleur.

Cette même prescription est applicable aux parties de murs en surélévation sur les toitures voisines, les souches de cheminées, murets, etc. visibles de la voie publique.

d) Toitures :

Pour les bâtiments dont le nombre de niveaux indiqué au plan est égal ou supérieur à 5, les prescriptions reprises à l'article 14, d, sont d'application.

Pour les autres bâtiments, les toitures seront obligatoirement à deux versants parallèles à l'alignement. Le gabarit maximal est compris entre les plans à 60° partant des corniches avant et arrière. Il est néanmoins autorisé de prévoir des lucarnes en saillie sur les versants et qui débordent de ce gabarit pour autant que les joues latérales des lucarnes soient éloignées de chaque limite mitoyenne d'au moins 0,6 m.

Article 16.- Zone de construction en annexe :

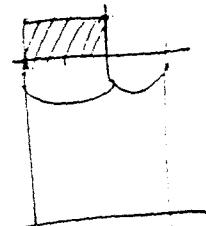
a) Destination :

Zone réservée à la résidence avec ses fonctions annexes.

.../...

b) Hauteur:

La hauteur maximale est de 3,70 m toiture comprise.



c) Longueur:

Les annexes seront accouplées et leur largeur ne pourra dépasser la moitié de la largeur de la façade postérieure du bâtiment principal.

Article 17.- Zone pour garages privés :

a) Destination:

Cette zone est affectée exclusivement à l'érection d'emplacements de stationnement couvert pour voitures privées.

b) Hauteur:

La hauteur maximale est de 2,75 m.

c) Facades:

Les matériaux seront identiques à ceux utilisés pour le bâtiment principal.

Article 18.- Zone de recul :

a) Destination:

Cette zone est réservée exclusivement à l'aménagement de jardinets et de chemins d'accès aux bâtiments. Un maximum de plantations y sera prévu.

La zone le long de la chaussée de Louvain peut être affectée à l'étalage et aux terrasses des commerces riverains; une réduction de la végétation y est dès lors autorisée.

b) Clôtures:

Les clôtures entre parcelles seront réalisées à l'aide d'une haie vive de 1 m de hauteur maximale ou en murets de 0,6 m de hauteur maximale.

Article 19.- Cours et jardins :

a) Destination:

Cette zone est réservée uniquement à l'aménagement de jardins, de cours et d'espaces libres.

.../...

b) Clôtures :

Les seuls types de clôture autorisés sont ceux en fils de fer tendus ou en grillage-treillis; montés sur piquets métalliques, en béton ou en bois.

Une haie vive de 1,60 m de hauteur maximale, un muret de maçonnerie de 0,30 m de hauteur au dessus du sol sont également autorisés.

Tous ces ouvrages sont à établir sur les limites mitoyennes.

Les murs en maçonnerie ne sont autorisés qu'en prolongement des pignons mitoyens sur une longueur maximale de 1,50 m, mesuré depuis la façade postérieure du bâtiment principal.

L'emploi de clôtures en plaques de béton est strictement interdit.

Article 20.- Zone artisanale 1 :

a) Destination :

Les prescriptions reprises à l'article 14, a, sont d'application. Toutefois, la résidence ne pourra y être autorisée.

b) Hauteur :

La hauteur entre la limite extrême des bâtiments principaux et en seconde ligne tracée parallèlement à 30,00 m de distance depuis le front bâti obligatoire, est limitée à 4,50 m au-dessus du niveau moyen du sol naturel.

Il est cependant autorisé de prévoir une surélévation, inscriptible entre deux plans verticaux élevés depuis deux lignes tracées parallèlement aux limites mitoyennes latérales et à une distance de 3 m.

Cette surélévation ne peut dépasser 10 m de hauteur au-dessus du niveau moyen du sol naturel.

c) Facades arrières :

Ces façades seront construites à l'aide des mêmes matériaux que ceux employés pour la façade postérieure du bâtiment principal.

Article 21.- Zone artisanale 2 :

a) Destination :

cfr art. 20 a.

b) Hauteur :

Toutes les prescriptions de l'article 20 b) sont d'application hormis la hauteur qui est limitée à 7,50 m.

Article 22.- Zone artisanale :

Toutes les prescriptions de l'article 20 sont d'application hormis la hauteur qui est limitée à 10 m.

Article 23.- Voirie :

Cette zone est réservée aux circulations de véhicules, cyclistes et piétons. Des bermes, îlots, espaces verts, accotements peuvent y être implantés. Le parking peut y être réservé.

Article 24.- Piétonnier et venelle :

Cette zone est exclusivement réservée aux piétons et éventuellement aux cyclistes.

Article 25.- Nombre de niveaux :

Le nombre indiqué spécifie le nombre de niveaux prévu sous la corniche ou l'élément qui délimite la façade de la toiture.

Article 26.- Zone commerciale ou d'artisanat :

a) Destination :

Cette zone est réservée aux activités commerciales (magasins, salles d'exposition et de démonstration, bureaux, ...) et/ou artisanales. Du logement peut y être prévu à titre accessoire.

Les activités artisanales devront être compatibles avec l'habitation; l'incompatibilité n'est déclarée qu'après avis de la commission de concertation.

b) Gabarit :

Le taux d'emprise est limité à 0,7. Le P/S net ne peut dépasser 3. La hauteur maximale sous corniche est de 12 m. Le long de la limite Nord, une zone de non aedificandi de 5 m est imposée et les bâtiments ne pourront dépasser du plan incliné à 45° et partant de cette limite.

c) Matériaux :

Toutes les façades seront revêtues de matériaux identiques.

d) Accès :

L'accès des véhicules n'est autorisé qu'à partir de la rue de Genève et, accessoirement, de la chaussée de Louvain. Il ne pourra y avoir de liaison pour véhicules vers les clos voisins.

Article 27.- Zone de logement à préserver (HFB) :

Cette zone forme un ensemble dont le caractère architectural et urbanistique doit être préservé. Les zones qui la bordent doivent en tenir compte.

.../...

Outre les prescriptions relatives aux zones d'habitation semi-ouvertes, aux zones de cours et jardins, aux zones de recul, aux zones de square et aux voiries, les prescriptions suivantes sont à respecter :

- 1) Les transformations, agrandissements et autres travaux doivent se faire dans l'esprit de ce qui existe. Une augmentation de 20% des surfaces bâties, par flot, peut être autorisée, dans ces conditions, par le Collège des Bourgmestre et Echevins.
- 2) Les matériaux doivent s'allier harmonieusement avec ceux existants.

Article 28.- Zone de logement à variation de masse n° 1.

a) Généralités :

Cette zone devra faire l'objet d'un permis de lotir qui sera l'objet d'une enquête publique et de l'avis de la commission de concertation.

b) Destination :

Cette zone est affectée principalement au logement unifamilial. Un immeuble à appartements peut être envisagé à proximité de la zone commerciale ou d'artisanat. Une voirie d'accès donnant sur l'avenue du Fléau d'Armes, sous forme de zone résidentielle pourra être aménagée. Des espaces de cours et jardins, importants et fortement plantés, devront être prévus.

Des liaisons piétonnes publiques devront permettre l'accès à la rue de Genève et à l'avenue du Destrier.

Une zone tampon de minimum 6 m sera prévue le long de la rue de Genève. Cette zone sera densément plantée de manière à former un écran.

c) Gabarit :

Les maisons unifamiliales pourront être accolées par cinq au maximum. La profondeur ne pourra dépasser 13 m. Des décrochements dans les alignements sont à prévoir.

Les maisons pourront avoir deux ou trois niveaux sous corniche, chaque groupe ayant une hauteur continue. Un niveau partiel supplémentaire peut être prévu en toiture.

L'immeuble à appartements ne pourra dépasser quatre niveaux sous corniche. Un niveau partiel supplémentaire peut être prévu en toiture. La profondeur ne pourra dépasser 15 m

Le taux d'emprise des constructions de logement ne pourra dépasser 0,30.

d) Facades :

L'article 15 c) est applicable à cette zone.

e) Toitures :

Les toitures seront à versants. L'angle formé avec l'horizontale sera de 60° maximum. Des lucarnes en saillie sur les versants sont autorisées pour autant qu'elles soient comprises dans le gabarit ci-dessus (60°) et que les faces latérales de ces lucarnes soient éloignées de chaque limite mitoyenne d'au moins 0,60 m

f) Clôtures :

L'article 19 b) est applicable à cette zone.

Article 29.- Zone de logement à variation de masse n° 2.

a) Généralités :

L'article 18 a) est applicable à cette zone.

b) Destination :

Cette zone est affectée principalement au logement unifamilial. Un immeuble à appartements peut être envisagé à proximité de l'immeuble élevé au coin de la rue de Genève et de l'avenue Dunant. Donnant sur l'avenue du Fléau d'Armes, une voirie d'accès sous forme de zone résidentielle pourra y être aménagée. Des espaces de cours et jardins, importants et fortement plantés, y sont prévus. Des liaisons piétonnes publiques devront permettre l'accès à l'avenue Dunant et à l'avenue de la Hallebarde.

Une zone tampon de minimum 6 m sera prévue le long de la rue de Genève. Cette zone sera densément plantée de manière à former un écran.

c) Gabarit :

L'article 18 c) est applicable à cette zone. L'immeuble à appartements ne peut dépasser 5 niveaux sous corniche, + 1 étage partiel en toiture

d) Facades :

L'article 15 c) est applicable à cette zone.

e) Toitures :

L'article 18 e) est applicable à cette zone.

f) Clôtures :

L'article 19 b) est applicable à cette zone.

.../...

Article 30.- Zone de logement à variation de masse n° 3.

a) Généralités :

L'article 28 a) est applicable à cette zone.

b) Destination :

Cette zone est affectée à la construction d'immeubles à appartements. Des chemins piétonniers permettront la liaison entre la zone de logement à variation de masse n° 2 et l'avenue Dunant et entre le mail de la Haquenée et l'avenue Dunant. Une zone de recul de cinq mètres minimum devra border l'avenue Henri Dunant et l'avenue de l'Optimisme. Des espaces de cours et jardins, importants et fortement plantés, devront être prévus.

c) Gabarit :

Les immeubles ne pourront dépasser cinq niveaux sous corniche plus un niveau partiel au-dessus de la corniche. Le P/S ne pourra dépasser 1,2 et le taux d'emprise au sol 0,25.

d) Facades :

L'article 15 c) est applicable à cette zone.

e) Toitures :

L'article 14 d) est applicable à cette zone.

Enregistré 60 rôle(s) ... 000 renvoi(s)
au 1er bureau de l'Enregistrement de Woluwe
le 28/01/1997 par 19/01/1997
vol. 3 fol. 69 case B
Sous la signature de KANDARA Laurent

Le Receveur

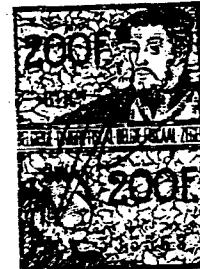
KANDARA Laurent

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
Commune d'EVERE
Square S. Hoedemaekers, 10
1140 BRUXELLES

FORMULAIRE 002

TRAVAUX PUBLICS

Vos références :
Nos références : 10371/196
Annexe(s) :plans.



PERMIS D'URBANISME

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite par la s.a. THOMAS & PIRON
rue la Besace, 14 - 6852 Our-Paliseul.
relative a un bien sis Clos de la Pastourelle

et tendant a la construction de 26 maisons

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 19.12.1996

Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme;

Vu l'article 123, 7 de la nouvelle loi communale;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 juillet 1992 relatif à l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de certificat d'urbanisme;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation;

(1) Attendu qu'il existe, pour le territoire où se situe le bien, un plan particulier d'affectation du sol en vigueur autre qu'un plan particulier d'affectation du sol approuvé sur base de l'article 17 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

(1) Attendu qu'il existe, pour le territoire où se situe le bien, un permis de lotir non périmé.

(1) Vu la décision du _____ du fonctionnaire délégué accordant, sur proposition motivée du collège en date du _____ dérogation au susdit

(1) plan particulier d'affectation du sol;

(1) permis de lotir;

(1) Attendu que les actes ou travaux faisant l'objet de la demande, étant de minime importance, ne requièrent pas l'avis préalable du fonctionnaire délégué selon les dispositions de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale pris en exécution de l'article 84, §2, de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme:

(1) Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du au et que réclamation(s) (n') a (ont) été introduite(s); que le Collège en a délibéré:

(1) Vu l'avis de la commission de concertation du

(1) Vu les règlements régionaux d'urbanisme:

(1) Vu les règlements communaux d'urbanisme:

ARRETE :

Art. 1er. Le permis est délivré à la s.a. THOMAS & PIRON pour le motif suivant : considérant que le projet réalise la disparition d'un grand terrain résidentiel mal clôturé et mal entretenu;

- considérant que la demande réalise une offre de nouveaux logements dont les superficies bâtissables rendent ceux-ci accessibles à une grande couche de population.
- vu la créativité de l'ensemble du projet; avis favorable.

Art. 2. Le titulaire du permis devra :

1^e respecter les clauses suivantes imposées par le collège des Bourgmestre et Echevins :
Clauses n.. 4,5,8,9,13,14,16,17,18,19,22,24,25,27,28,30,31,32,33.

1. Respecter les corrections apportées aux plans.

2. Vu la nature du sous-sol, prévoir des fondations spéciales.

3. La hauteur de la construction, sous corniche, devra être la même que celle du bâtiment voisin n

X 4. Ne prévoir qu'une seule antenne de radio et télévision.

X 5. Respecter les prescriptions de la norme N.B.N. 435 de l'Institut belge de Normalisation, relative à la ventilation des locaux et à l'évacuation des produits de la combustion.

6. L'évacuation des immondices se fera au moyen de containers (Règlement de la Région de Bruxelles-Capitale - anciennement Agglomération Bruxelloise).

7. En ce qui concerne le local "compteur gaz-électricité" il y a lieu d'en référer à la s.c. SIBELGAZ avant d'entamer les travaux de la construction. Toutes les instructions de cette société sont à respecter scrupuleusement.

X 8. Avant le début des travaux, faire parvenir à l'Administration communale, une étude de l'aménagement des abords avec indication des différentes essences d'arbres et d'arbustes c.-à.-d un plan paysager tel que prévu par la politique d'espaces verts décidée par le Conseil d'Agglomération le 25 mai 1977.

X 9. Le raccordement à l'égout dans le domaine public, sera exécuté par un entrepreneur désigné par l'administration communale et aux frais du titulaire du permis d'urbanisme, conformément aux dispositions du règlement-taxe en la matière (formulaire de demande en annexe).

10. La porte du garage ne pourra faire saillie sur l'alignement en la manoeuvrant.

11. La cabine H.T. doit répondre à toutes les prescriptions réglementaires, entre autres au R.G.I.E. De plus elle sera conforme à toutes les exigences de la S.C. SIBELGAZ entre autres à son cahier des charges ELECTRABEL Distribution cabines clients H.T. et aux prescriptions complémentaires d'Electrabel Distribution Center.
12. Le local pour la cabine Haute tension doit répondre aux exigences de la S.C. SIBELGAZ, entre autres il doit être accessible directement de l'extérieur et être isolé du reste du bâtiment par une paroi résistant au feu.
13. Les canalisations intérieures de gaz seront réalisées conformément aux règles et normes en vigueur. L'installation d'un poste de détente et de comptage de gaz se fera suivant les dispositions de la norme D 51.001 et les prescriptions de la Société distributrice locale "Sibelgaz Electrabel Distribution Centre".
14. Dès l'achèvement des travaux et avant toute occupation des lieux, solliciter une visite du contrôle du Service Incendie et de l'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale aux fins d'obtenir une attestation de conformité, signée par l'officier chef de service ou par son délégué.
15. Les ascenseurs doivent être conformes à la norme N.B.N. 250.
16. La route réservée aux véhicules du service incendie doit être conçue pour supporter une résistance de 15 T minimum par véhicule dont 5 T sur essieu avant et 10 T sur essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4.00 m.
17. Respecter la circulaire ministérielle du 17 juin 1970 relative à l'obligation de créer des places de parcage lors des travaux de la construction.
18. Tenir compte que tous les dégâts à la voirie et au domaine public en général occasionnés à la suite des travaux de bâti et notamment par l'apport ou l'enlèvement des matériaux de construction, seront réparés d'office par l'administration communale aux frais exclusifs du titulaire du permis d'urbanisme.
19. Tenir compte qu'aucun poteau de signalisation, arbre ou autre objet d'utilité publique ne peut être enlevé ou déplacé sans l'autorisation préalable du Collège échevinal.
20. Si la destination de l'immeuble laisse prévoir que les eaux déversées dans l'égout peuvent être considérées comme eaux domestiques normales, l'autorisation de déversement devra être demandée au Collège échevinal au moyen du formulaire ci-joint.
Les "eaux domestiques normales" sont définies au 4 de l'art. 1 de l'A.R. du 3 août 1976 (M.B. du 29 septembre 1976).
En outre, le titulaire du permis de bâtir devra aménager le réseau d'égouts de façon à ce que les eaux déversées satisfassent aux conditions énumérées à l'art. 17 de l'A.R. susdit.
Si la destination de l'immeuble laisse à prévoir que les eaux déversées dans l'égout ne répondront pas aux critères fixés pour les eaux domestiques normales, le titulaire du permis de bâtir devra solliciter l'autorisation prévue conformément à l'art. 5 et/ou l'art. 44 de la loi du 26 mars 1971.
En outre, le titulaire du permis d'urbanisme fera aménager le réseau d'égouts de façon à ce qu'les eaux déversées soient rendues conformes aux conditions générales, sectorielles et particulières dont question à l'art. 18 de l'A.R. susmentionné.
21. Les débits des eaux déversées par temps d'orage sera limité.
Le titulaire du permis de bâtir devra faire aménager un bassin d'orage pouvant emmagasiner les eaux qui en raison de la section admise pour le branchement d'égout, ne pourront être évacuées qu'avec un certain retard.

- X 22.- Dans les cas de construction nouvelle ou de reconstruction totale, il y a lieu de demander l'alignement et le niveau à l'administration communale.
Cette demande doit être introduite au moins 8 jours avant le début des travaux au moyen du formulaire ci-joint.
23. Le placement du trottoir sera effectué par les soins de l'administration communale aux frais du titulaire du permis d'urbanisme conformément aux dispositions du règlement taxe en la matière
Ci-joint formulaire de demande.
- X 24. Le demandeur doit introduire suffisamment à temps, de concert avec Belgacom et conformément aux dispositions mentionnées dans la brochure RN 135-H ou RN 135-A (à consulter au service des travaux de la commune) la demande de raccordement au réseau téléphonique.
Le propriétaire doit mettre à disposition de Belgacom, soit une tranchée ouverte, soit un tuyau d'introduction avec fil de tirage entre la voie publique et l'immeuble.
Ces travaux, de même que ceux de tous ceux de tous les autres raccordements, doivent être exécutés avant la pose des trottoirs.
- X 25. Respecter la réglementation en vigueur en ce qui concerne les dimensions et le placement des boîtes aux lettres.
26. Les prescriptions de l'A.R. du 9.5.1977 pris en exécution de la loi du 17.7.1975, relatif aux accès des handicapés aux bâtiments accessibles au public doivent être respectées.
- X 27. Au droit de l'alignement de la rue, le branchement à l'égout public débouchera à un niveau tel d'une zone de 1,50 m de profondeur mesurée depuis le niveau de la bordure soit maintenue libre de toute traversée.
- X 28. Se conformer aux conditions émises dans le rapport du ref.
du Service Incendie et de l'Aide Médicale Urgente de la Région de la Région de Bruxelles-Capitale (voir copie de ce rapport en annexe).
29. Une demande de permis d'exploitation/d'environnement doit être obtenue avant tout début d'utilisation.
- X 30. Recyclage obligatoire de certains déchets de construction ou de démolition, conformément à l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.
- X 31. Le plan d'aménagement des abords devra être présenté et soumis à l'approbation du Collège :- plantations (description précise des essences)
- haies mélangées (pex. troène et charme)
- mobilier urbain (poubelles).
- X 32. Le branchement de l'égout des maisons vers l'égout public sera effectué en tuyau en grès diamètre 200 mm.. au lieu de 160 mm.
- X 33. Les maisons unifamiliales devront être entamées au plus-tard en même temps que les immeubles à appartements.

2 (3)

3 Respecter les indications particulières reprises dans l'annexe 1 du présent arrêté.

Art. 3 (A n'utiliser que dans le cas définis à l'article 88 de l'ordonnance du 29 août 1991).
Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au delà du

Art. 4 Notification du présent arrêté est faite le même jour au demandeur et au fonctionnaire aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

Art. 5 Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Echevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

Art. 6 Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires, notamment le R.G.P.T.

Le 10.03.1997

Pour le Collège des Bourgmestre et Echevins :

Le Secrétaire communal,

D. BORREMANS

Le Bourgmestre,

F. GUILLAUME



Notification au fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du territoire du Ministère de la région de Bruxelles-Capitale.

Pour le Collège des Bourgmestre et Echevins :

Le 23.04.1997

Le Secrétaire communal,

D. BORREMANS

Le Bourgmestre,

F. GUILLAUME

- (1) Biffer la (les) mention(s) inutile(s).
- (2) ~~Outre les motifs en relation avec le bon aménagement, le Collège des Bourgmestre et Echevins vise, le cas échéant, la conformité du projet avec les plans ou les projets de plan en vigueur et explicite sa décision au regard des observations et réclamations éventuelles.~~
- (3) Ajouter, s'il y a lieu, les prescriptions imposées par les règlements régionaux et communaux d'urbanisme.

Article 3 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la peremption et à la prorogation des permis d'urbanisme.

La demande de prorogation est adressée, par envoi recommandé à la poste, au Collège des Bourgmestre et Echevins qui a délivré le permis ou au fonctionnaire délégué lorsque le permis a été délivré par une autre autorité que le Collège des Bourgmestre et Echevins.

Article 120 de l'ordonnance du 29 août 1991.

Le permis délivré en application des articles 116 et 118 est exécutoire si, dans les vingt jours à compter de sa notification, le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision motivée suspendant le permis.

Publicité

Article 121 de l'ordonnance du 29 août 1991.

Un avis indiquant que le permis a été délivré, doit être affiché sur le terrain, par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit dans les autres cas, dès les préparatifs de l'acte ou des actes et tout au long de l'accomplissement de ceux-ci.

Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou par le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 183, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

Recours au Collège d'urbanisme

Article 129 de l'ordonnance du 29 août 1991.

Le demandeur peut, dans les trente jours de la réception de la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins ou de la décision de refus du fonctionnaire délégué visé à l'article 128, introduire un recours contre cette décision auprès du Collège d'urbanisme.

Il peut également introduire un recours en cas d'absence de décision, dans les trente jours de l'expiration du délai visé à l'article 128, deuxième alinéa.

Copie du recours est adressé par le Collège d'urbanisme à la commune et au fonctionnaire délégué, dans les cinq jours de la réception.

Article 130 de l'ordonnance du 29 août 1991.

Le demandeur ou son conseil, le Collège des Bourgmestre et Echevins ou son délégué, ainsi que le fonctionnaire délégué sont, à leur demande, entendus par le Collège d'urbanisme. Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont invitées à comparaître.

Article 131 de l'ordonnance du 29 août 1991.

La décision du Collège d'urbanisme est notifiée au demandeur, au Collège des Bourgmestre et Echevins et au fonctionnaire délégué dans les soixante jours de la date du dépôt à la poste de l'envoi recommandé contenant le recours. Lorsque les parties sont entendues, le délai est prolongé de quinze jours.

Lorsque l'instruction du dossier nécessite que la demande soit soumise aux mesures particulières de publicité et/ou à l'avis de la commission de concertation, le délai prévu à l'alinéa premier est augmenté de trente jours.

Article 132 de l'ordonnance du 29 août 1991.

Le Collège d'urbanisme peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis.

Les dérogations ne peuvent être consenties que conformément à l'article 118, §2.

Les décisions du Collège d'urbanisme sont motivées.

ANNEXE 1 AU PERMIS D'URBANISME

Indications particulières à respecter pour la mise en œuvre du permis

Dispositions légales et réglementaires

Suspension et annulation

Article 125 de l'ordonnance du 29 août 1991.

§1er. Dans le cas visé à l'article 118, une expédition du permis est transmise avec le dossier au fonctionnaire délégué, qui vérifie si le permis est conforme au plan particulier d'affectation du sol ou au permis de lotir. Le fonctionnaire délégué vérifie en outre la conformité du permis à la réglementation en vigueur. En cas de non conformité, le fonctionnaire délégué suspend la décision du collège des Bourgmestre et Echevins et le notifie à celui-ci, au demandeur ainsi qu'au Collège d'urbanisme, dans les vingt jours qui suivent la réception du permis.

§2. Le fonctionnaire délégué suspend le permis qui, bien qu'il soit fondé sur un plan particulier d'affectation du sol ou un permis de lotir non périssable, est incompatible avec les prescriptions d'un projet de plan régional de développement ou de plan régional d'affectation du sol entré en vigueur. Le fonctionnaire délégué peut également suspendre le permis lorsqu'il estime que les travaux prévus dans ce permis ou dans le dossier annexé sont de nature à compromettre le bon aménagement des lieux, dès que l'Exécutif a décidé la modification du plan particulier d'affectation du sol ayant pour effet de modifier ou d'annuler le permis de lotir.

Article 126 de l'ordonnance du 29 août 1991.

Dans les soixante jours de la notification de la suspension visée aux articles 124 et 125, l'Exécutif, sur avis du Collège d'urbanisme, annule le permis s'il y a lieu et notifie sa décision simultanément au collège des Bourgmestre et Echevins et au demandeur.

Le collège des Bourgmestre et Echevins ou son délégué et le titulaire du permis ou son conseil, sont, à leur demande, entendus par le Collège d'urbanisme.

Lorsqu'une partie demande à être entendue, l'autre partie et le fonctionnaire délégué sont invités à comparaître. Dans ce cas, le délai est prolongé de quinze jours.

A défaut de la notification de l'annulation dans les délais précités, la suspension est levée.

Péremption et prorogation

Article 87 de l'ordonnance du 29 août 1991.

Le permis est périssable si, dans les deux années de sa délivrance, le bénéficiaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans les cas visés à l'article 84, §1er, 1, 2 et 4, s'il n'a pas commencé les travaux d'édition du gros œuvre ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en œuvre les charges imposées en application de l'article 86.

Toutefois, à la demande du bénéficiaire, le permis peut être prorogé pour une période d'un an. La demande de prorogation doit intervenir deux mois au moins avant l'écoulement du délai de deux ans visé à l'alinéa 1er.

La prorogation est accordée par le Collège des Bourgmestre et Echevins lorsque le permis a été délivré par ce dernier.

Dans les autres cas, en ce compris celui visé à l'article 151, la prorogation est accordée par le fonctionnaire délégué.

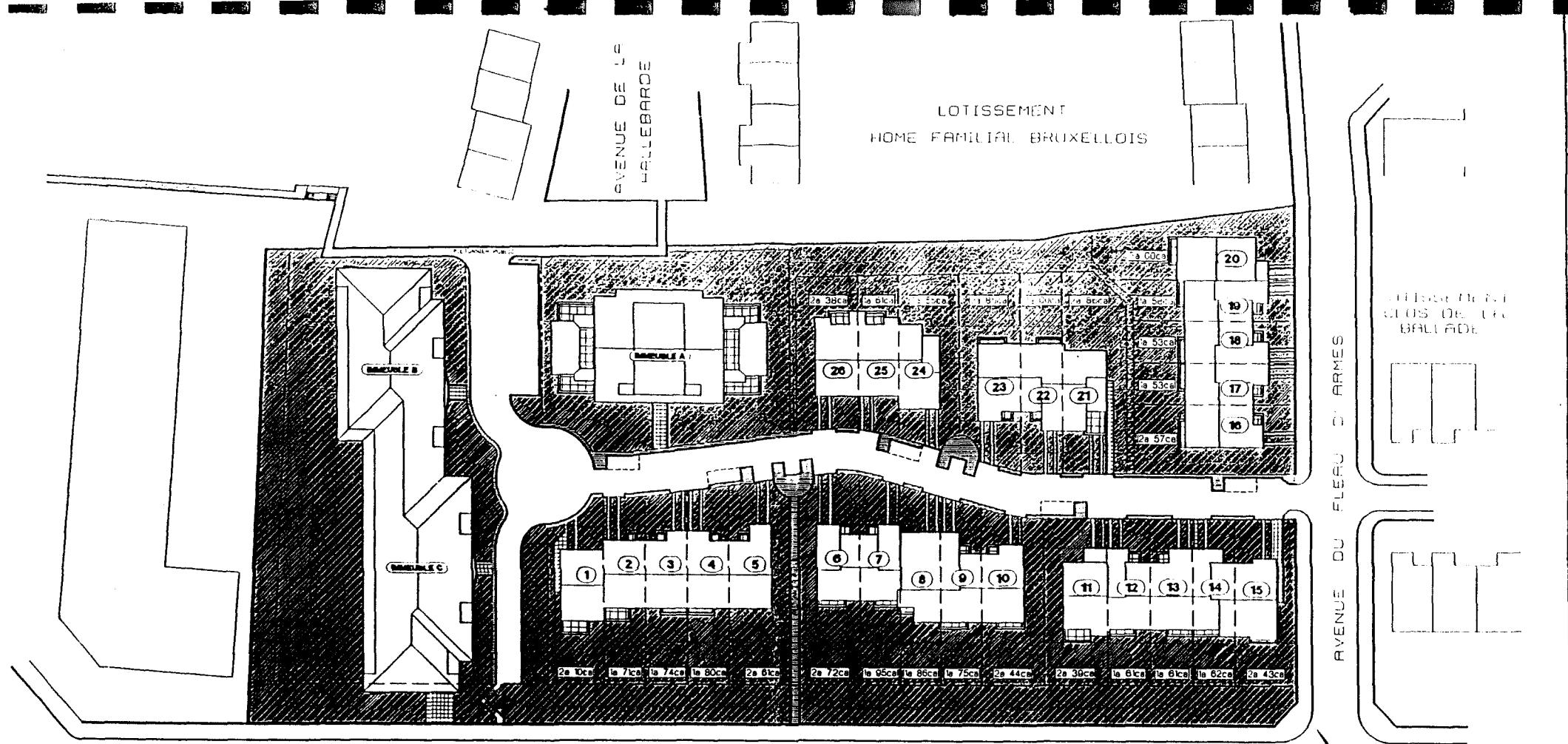
A défaut de décision des autorités visées aux troisième et quatrième alinéas au terme du délai de deux ans, la prorogation est réputée accordée.

L'interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne également la péremption du permis.

L'enregistrement OK refait 2000 remvois(s)
au 1er bureau de l'Enregistrement de Woluwe
le 22 Juillet 1994
vol. 34 tel 69 case 19
Reçus Pauline Janin Plan F

Le Receveur, Q.L.


KANDARA Laurent



Vers Rue Henry DUNANT
Vers Rue Frans COURTENS

RUE DE GENEVE

RUE P. LEDUC

**LOTISSEMENT DU
CLOS DE LA PASTOURELLE**

Rue du Fleau d'armes à Evere



