

**Pierre NICAISE, Benoît COLMANT et Sophie LIGOT**  
**Notaires-associés**  
**Société civile à forme de SPRL**  
**0477.430.931**  
**RPM Nivelles**  
**Allée du Bois de Bercuit, 14, 1390 Grez-Doiceau**

<p style="text-align: center;"><b>STATUTS DE LA COPROPRIETE</b> <b>« Résidence du Manoir de Dion B » et REGLEMENT D'ORDRE</b> <b>INTERIEUR</b></p>
--

TH

Dossier : 2141497

Nombre de pages : 74

Droit d'écriture : 50,00 euros

Répertoire 2015/1834.

**L'AN DEUX MILLE QUUNZE**

Le six octobre,

Devant **Pierre NICAISE**, notaire-associé résidant à Grez-Doiceau à l'intervention de sa consœur, **Candice COLLARD**, notaire associée à Montegnée.

**ONT COMPARU**

**1a.** La société anonyme **SOCIETE DE COURTAGE ET DE CONSTRUCTIONS IMMOBILIERES**, en abrégée SOCCIM ayant son siège à 1390 Grez-Doiceau, Rue de Bonlez 46, inscrite à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro BE416.198.492 et au registre des personnes morales de Nivelles sous le numéro 0416.198.492.

Constituée par acte reçu par notaire DELCROIX Jacques à Etterbeek en date du vingt-sept avril mil neuf cent septante-six, publié par extrait à l'annexe du Moniteur Belge de quinze mai mil neuf cent septante-six sous le numéro 1307.01.

Dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois aux termes de l'assemblée générale qui s'est tenue le 23 décembre 2011 devant le notaire associé Pierre Nicaise, à Grez-Doiceau, publiée par extrait aux Annexes du Moniteur belge du 26 janvier 2012 sous les numéros 2012-01-26 / 0024614.

Représentée en vertu de l'article 12 des statuts par un administrateur-délégué, Monsieur Sébastien CRICKX, domicilié à 1390 Grez-Doiceau, rue de Bonlez 46, confirmé à cette fonction aux termes de l'assemblée générale et du conseil d'administration du 30 mai 2013, publiés aux annexes du Moniteur Belge sous date et numéro 2013-08-22 / 0130985.

**1b.** La société privée à responsabilité limitée **MATT AND CO** ayant son siège à 1370 Jodoigne, Rue du Village 43 bis, inscrite à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro BE886.707.583 et au registre des personnes morales sous le numéro 0886.707.583.

Constituée par acte reçu par Maître Benoît Colmant, notaire associé à Grez-Doiceau le 17 janvier 2007, publié aux annexes du Moniteur Belge sous date et numéro 2007-02-02 / 0300079.

Dont les statuts n'ont pas été modifiés depuis.

Représentée en vertu de la procuration reçue le 12 mars 2007 par Maître Benoît Colmant, notaire associé à Grez-Doiceau, dont une expédition est restée annexée à l'acte reçu par le même notaire le 19 décembre 2014, transcrit à la conservation des hypothèques d'Ottignies sous référence 47-T-24/12/2014-10251 par Thierry CLAESSENS, domicilié à 1340 Ottignies, avenue des Combattants 94.

Ci-après dénommées « le propriétaire du terrain » ou « le comparant » dont l'identité des représentants a été établie au vu de leurs cartes d'identité.

**2a.** La Société Privée à Responsabilité Limitée **EUROPEAN MAISON**, ayant son siège social à 4430 Ans, rue Branche Planchard, 288, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0459.429.414, RPM siège de Liège, et immatriculée à la Taxe à la Valeur Ajoutée sous le numéro BE0459.429.414

Constituée suivant acte reçu par Maître Roger Mottard, Notaire à Grâce-Hollogne, le 9 décembre 1996, publié aux annexes du Moniteur Belge sous date et numéro 961220-491.

Dont les statuts ont été modifiés suivant procès-verbal dressé par Maître Paul Wera, notaire à Montegnée le 25 juin 2009, publié aux annexes du Moniteur Belge sous date et numéro 2009-07-16/0101093.

Représentée par son gérant, Monsieur PATTI Pietro, domicilié à 4460 Grâce-Hollogne, rue des dix-huit Bonniers, numéro 115/B, nommé à cette fonction lors de l'Assemblée Générale qui a suivi la constitution de la Société et agissant en vertu des pouvoirs lui conférés par l'article 20 des statuts.

**2b.** La société privée à responsabilité limitée **CHARLIE INVEST** ayant son siège social à 1050 Ixelles, Avenue Louise 523, TVA BE0879.483.855, registre des personnes morales 0879.483.855.

Constituée par acte reçu par le notaire associé Benoît Colmant de Grez-Doiceau le 14 février 2006, publié aux annexes du Moniteur Belge sous date et numéro 20060302-0043167.

Dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois par acte reçu par Maître Pierre Nicaise, notaire associé à Grez-Doiceau le 15 novembre 2012 publié aux annexes du Moniteur Belge sous date et numéro 2012-12-14 / 0202047.

Représentée en vertu de l'article 6 des statuts par son gérant, Monsieur CRICKX Sébastien, domicilié à 1390 Grez-Doiceau, Rue de Bonlez 46, nommé aux termes de l'acte constitutif dont question ci-avant.

**2c.** La société anonyme dénommée **EMAC INVEST** ayant son siège social à 1390 Grez-Doiceau, Allée Bois de Bercuit 77, TVA BE0478.185.056, registre des personnes morales Nivelles 0478.185.056.

Constituée par acte reçu par Maître Pierre Nicaise, notaire associé à Grez-Doiceau le 19 août deux 2002, publié aux annexes du Moniteur Belge sous date et numéro 2002-08-31 / 328 .

Dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois, aux termes d'un acte reçu par le notaire Pierre Nicaise, à Grez-Doiceau, le 23 décembre 2011, publié aux annexes du Moniteur Belge sous date et 2012-01-26 / 0024621.

Représentée, conformément à la procuration reçue par Maître Benoît Colmant, notaire associé à Grez-Doiceau le 11 mars 2008, dont une expédition est restée annexée à l'acte reçu par Maître Benoît Colmant, notaire associé à Grez-Doiceau le 7 avril 2015, transcrit à la conservation des hypothèques d'Ottignies sous référence 47-T-10/04/2015-02907 par Thierry CLAESSENS, domicilié à 1340 Ottignies, avenue des Combattants 94.

Ci-après dénommées « le propriétaire des constructions » ou « le comparant » dont l'identité des représentants a été établie au vu de leurs cartes d'identité.

#### **EXPOSÉ PRÉALABLE**

##### Projet

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

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

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

L'immeuble comprend moins de 20 lots privatifs, à l'exclusion des caves, garages et parkings.

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

Dans le but d'opérer cette répartition, le comparant déclare établir les statuts de la copropriété et le règlement d'ordre intérieur ayant notamment pour objet de décrire l'ensemble immobilier, les parties privatives et communes, de fixer la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative sur base du rapport dont question ci-après, de décrire les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, l'administration de l'immeuble et de régler les détails de la vie en commun.

#### Annexion

Le comparant nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants :

- les plans de l'immeuble,
- un tableau de quotités établi sur base d'un rapport dressé par le géomètre Vincent Lesceux, qui restera ci-annexé après avoir été lu partiellement, commenté, daté et signé par le comparant et nous notaire, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte;
- le permis d'urbanisme.

En vue de l'application de l'article 26, 3<sup>e</sup> alinéa, 2<sup>o</sup> du Code des droits d'Enregistrement et de l'article 1 alinéa 4 de la Loi Hypothécaire, les parties déclarent que le plan préventé est inscrit dans la banque de données au cadastre pour précadastration sous les numéros 25025/10081 et qu'à leur connaissance le plan n'a pas été modifié.

#### Servitudes

1. La division de l'immeuble, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs d'un état de choses

qui constituera une servitude si les lots appartiennent à des propriétaires différents.

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

Il en est notamment ainsi :

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

**2.** Une **servitude de passage** est concédée sur le **trottoir** au profit de la copropriété voisine. L'entretien reste à charge du lot dominant.

**3.** Une cabine électrique servant aux 2 copropriétés est établie dans la cave du bâtiment A. Toute décision relative à cette cabine sera prise par l'assemblée générale réunissant les copropriétaires des 2 copropriétés.

#### Parties communes générales - renvoi

Le lot 2 repris au plan ci-joint constitue une partie commune générale ayant fait l'objet d'un acte de base reçu ce jour par le notaire soussigné.

Ce lot 2 servira à la présente copropriété (lot 3) et à la copropriété voisine (lot 1).

Ce lot 2 est destiné à accueillir l'accès au bien, un parc, un totem sur lequel les commerces et bureaux pourront apposer leur enseigne et des places de parkings qui serviront indistinctement à toute la copropriété objet des présentes et à la copropriété voisine qui sera établie sur le lot 1.

Lorsqu'une décision relative à ce lot doit être prise, les 2 assemblées générales se réuniront ensemble, chaque copropriétaire votant et supportant les frais en fonction de ses millièmes dans les parties communes générales. Les quotas de majorité sont ceux

prévus par le Code civil en matière de copropriété et indivision forcée.

Les syndic des 2 copropriétés seront conjointement chargés de la représentation pour tout ce qui concerne le lot 2 .

Il est précisé que l'accès au domaine se fait via le chemin de Bonly. L'accès via la chaussée de Huy est réservée aux secours et devra rester libre en tout temps.

#### Dispositions transitoires

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

- la première assemblée générale des copropriétaires sera réunie par le comparant qui en assurera la présidence;
- les polices d'assurance souscrites par le comparant pourront être résiliées au plus tôt un mois après la première assemblée générale.

#### Urbanisme - déclarations

Le comparant déclare que le bien vendu n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme, de bâtir, de lotir ou d'urbanisation non périmé et délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977 ni d'un certificat d'urbanisme valable datant de moins de 2 ans à l'exception de ce qui est dit ci-après.

Le comparant déclare encore qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par l'article 84 paragraphe 1 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire de l'Urbanisme du Patrimoine et de l'Energie (Cwatupe), ainsi qu'aucun autres actes et travaux non visés par ce dernier article, mais pour lesquels un règlement d'urbanisme impose un permis pour leur exécution et pour autant qu'ils ne figurent pas sur la liste visée à l'article 84 paragraphe 2 alinéa 2 dudit Code.

Le comparant déclare en outre que le bien ne recèle aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire et que l'ensemble des actes, travaux et constructions réalisés ou maintenus à son initiative sont conformes aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Le notaire instrumentant déclare, en outre :

- qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien vendu des travaux et actes visés à l'article 84 paragraphes 1<sup>er</sup> et 2, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme.
- Qu'il existe des règles relatives à la préemption des permis d'urbanisme et de lotir.
- Que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme.

Après que le notaire instrumentant lui ait donné lecture de l'article 175 du Cwatupe, le comparant déclare encore ne pas avoir été informé de ce que le bien vendu était repris dans une des zones visées par ledit article et, dès lors, soumis au droit de préemption.

Le comparant déclare en outre que le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, ni de déclaration préalable de sorte qu'il n'y a pas lieu de donner lecture de l'article 60 du Règlement Général sur la Protection de l'Environnement.

Sur l'interpellation expresse du notaire instrumentant, le comparant déclare en outre que le bien objet des présentes ne fait l'objet d'aucun plan de sauvegarde ou de classement, en vertu du décret du Ministère de la Région Wallonne du 18 juillet 1991, portant modification du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, ni d'un arrêté d'expropriation.

#### Urbanisme - informations de la commune

Pour répondre au prescrit de l'article 85 dudit Code, le notaire instrumentant interrogé l'administration communale à l'effet de savoir si ledit bien est repris dans un plan d'aménagement et, dans l'affirmative, l'affectation qui y est prévue.

Par courrier du 27 février 2014 ladite administration a notamment répondu ce qui suit en ce qui concerne le bien : « *Le bien en cause :*

*1° est situé en zone d'habitat et une partie en zone d'espaces verts au plan de secteur de Wavre-Jodoigne - Perwez (A.R. du 28 mars 1979) et qui n'a cessé de produire ses effets pour le bien précité.*

*2° est situé sur le territoire communal où les règlements régionaux d'urbanisme applicables sont :*

1. Règlement en matière d'isolation thermique et ventilation des bâtiments (art. 530 et s. CWATUPE) ;

2. Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments au parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (art. 414 et s. CWATUPE) ;

3. Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (art. 431 et s. CWATUPE) ;

3° n'est pas situé dans le périmètre d'un plan communal d'aménagement ;

Le territoire Communal est couvert par un projet de Schéma de Structure approuvé provisoirement par le Conseil Communal en séance du 16 décembre 2013 ;

4° est situé en zone de régime d'assainissement collectif : collecteur d'assainissement reliant l'égouttage communal à la station d'épuration : existante (égouttage existant chaussée de Huy et chemin du Bonly)

5° a fait l'objet d'un permis d'urbanisme accordé le 06/11/2013 sous les références PU/12.057 et visant la construction de deux immeubles mixtes avec démolition préalable d'une habitation et aménagement des abords ;

6° n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977 ;

7° n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.

A notre connaissance,

- le bien n'est pas situé dans un des périmètres visés aux articles 136bis (zones vulnérables) ;

- le bien n'est pas situé dans un des périmètres inclus dans la banque de données de l'état des sols visée à l'article 14 du décret relatif à l'assainissement des sols pollués (cfr <http://www.walsols.be>) ;

- le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un site à réaménager (anciennement site d'activité économique désaffecté) ;

- le bien n'est concerné ni par un projet d'expropriation, ni par un remembrement, ni une ordonnance d'insalubrité, ni par la législation sur les mines, carrières et sites désaffectés ;

- le bien n'est ni classé, ni situé dans une zone de protection d'un immeuble classé, ni repris sur une

liste de sauvegarde, ni inscrit à l'atlas des sites archéologiques ;

- le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un site Natura 2000 visé par l'article ibis alinéa unique 18° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages ;

- le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un territoire désigné en vertu de l'article 6 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages ;

- le bien n'est pas situé à proximité d'un site Natura 2000 ;

- le bien n'est pas situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance du service communal des eaux au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié la dernière fois par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau ;

- le bien est situé le long: d'une voirie régionale (RN243) gérée par le Service Public de Wallonie - district des Routes (anciennement le MET - Av. de Veszprem 3 à 1340 Ottignies LLN). Nous vous renvoyons auprès du gestionnaire précité afin de vérifier si un plan d'alignement existe pour le bien concerné ;

- aucune infraction n'a été constatée par procès-verbal ;

- le bien est grevé d'une emprise souterraine de canalisation de produits gazeux ou autres - Pipeline géré par Solvay ;

- le bien n'est pas soumis à un droit de préemption;

- le bien n'est ni traversé, ni longé par un chemin ou sentier communal repris à l'atlas des chemins vicinaux ,

- le bien est longé par un cours d'eau repris à l'atlas des cours d'eau (ruisseau de Louvranges) ;

- le bien est situé dans une zone à risque d'aléa faible, au vu de la carte de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau du sous-bassin hydrographique de la DYLE-GETTE adoptée par le

Gouvernement wallon le 13 juillet 2006 (MB 11 août 2006) ;

• le bien bénéficie d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu à l'article 445/1 du CWATUPE, il nous est impossible de vous fournir les renseignements prévus à l'article 150bis §1 7° relatifs à l'équipement de la voirie concernée en matière d'eau et d'électricité. Nous vous invitons à prendre contact avec les Intercommunales concernées (cfr liste ci-après).

La Commune de Chaumont-Gistoux dispose d'un schéma de structure approuvé provisoirement le 26 mars 2012, ne dispose ni de règlement communal d'urbanisme, ni de périmètre de revitalisation ou de rénovation urbaine, ni de rapport urbanistique et environnemental.

Ces renseignements vous sont donnés à titre informatif, sans engagement de notre part. Nous attirons votre attention sur l'application du CWATUPE en cas de transformations et/ou de construction nouvelle. De même, nous ne pouvons affirmer que les permis délivrés ont été strictement respectés. Nous vous remercions de bien vouloir nous communiquer les coordonnées du nouveau propriétaire ainsi que la date de signature du compromis de vente. »

#### Clôture

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

### **TITRE I.- ACTE DE BASE**

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

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

VILLE DE CHAUMONT-GISTOUX  
4<sup>ème</sup> division Dion-le-Mont

Un ensemble immobilier sis Chaussée de Huy 20 et Chemin du Bonly cadastré suivant titre section A partie des numéros 296h et 293t et actuellement parties des numéros 0293TP0000 et 0296HP0001 composé

- de la totalité du lot 3 pour une superficie approximative de 7 ares 5 centiares.
- 2.786 / 10.000èmes indivis du lot 2 pour une superficie approximative de 49 ares 99 centiares.

Ci-après qualifié "le bien".

#### Etablissement de la propriété.

Originellement, la parcelle **293t** appartenait depuis plus de 30 ans à compter de ce jour à Monsieur VANDERHULST Jean-Pierre Léon Fernand qui l'a vendu par acte reçu par Maître Pierre Nicaise, notaire associé à Grez-Doiceau le 6 septembre 2011, transcrit à la conservation des hypothèques d'Ottignies sous référence 47-T-21-09-2011-08245 aux sociétés MATT AND CO et SOCCIM.

Originellement, la parcelle **296h** appartenait depuis plus de 30 ans à compter de ce jour aux époux BIDOUL Omer Joseph Ghislain, - HOTTART Marie Louise Elisabeth Antoinette Ghislaine.

Laquelle est décédée à Tournai, le 13 mars 2007, laissant pour recueillir sa succession, son époux survivant, Monsieur BIDOUL Omer, pour l'usufruit et leurs 2 enfants pour la nue-propriété, étant

- Monsieur BIDOUL Charles Elie Omer Marie Ghislain, et
- Madame BIDOUL Marie Chantal Irène Ghislaine.

Monsieur BIDOUL Omer est décédé à Tournai, le 26 novembre 2007, laissant pour recueillir sa succession, ses 2 enfants prénommés, chacun à concurrence d'une moitié indivise.

Lesquels l'ont vendu par acte reçu par Maître Pierre Nicaise, notaire associé à Grez-Doiceau le 9 octobre 2008, transcrit à la conservation des hypothèques d'Ottignies sous référence 47-T-22/10/2008-09137 aux sociétés MATT AND CO et SOCCIM.

Lesquelles ont renoncé à leur droit d'accèsion au profit des sociétés CHARLIE INVEST, EUROPEAN MAISON et EMAC INVEST qui font ériger les constructions.

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

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

- d'une part, en parties privatives appelées de manière générale "lot privatif" qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire ;

- en parties communes de la présente copropriété qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en dix mille/dix millièmes (10.000/10.000) indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables des parties privatives.

- en parties communes générales qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires de la présente copropriété et de la copropriété voisine. Elles seront divisées en dix mille/dix millièmes (10.000/10.000) indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables des parties privatives.

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

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée ci-après. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires. Les actes relatifs uniquement aux parties communes seront transcrits à la conservation des hypothèques compétentes exclusivement au nom de l'association des copropriétaires.

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

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

Le comparant nous déclare qu'il résulte des plans annexés que :

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

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

annexés. Les quotes-parts dans les parties communes sont fixées conformément au rapport ci-joint.

#### **A L'EXTERIEUR**

Le **garage numéro B01** (à gauche) comprenant :

- en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte repris en bleu au plan ci-joint,

- en copropriété et indivision forcée :

. cent nonante-neuf (199) dixmillièmes dans les parties communes de la copropriété et

. cinquante-cinq (55) dixmillièmes dans les parties communes générales.

Le **garage numéro B02** (à droite) comprenant :

- en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte repris en rose au plan ci-joint,

- en copropriété et indivision forcée :

. cent nonante-neuf (199) dixmillièmes dans les parties communes de la copropriété et

. cinquante-cinq (55) dixmillièmes dans les parties communes générales.

#### **AU NIVEAU DU SOUS-SOL**

La **cave numéro 1B** comprenant :

- en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte,

- en copropriété et indivision forcée

. cent un (101) dixmillièmes dans les parties communes de la copropriété et

. vingt-huit (28) dixmillièmes dans les parties communes générales.

La **cave numéro 2B** comprenant :

- en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte,

- en copropriété et indivision forcée :

. cent dix (110) dixmillièmes dans les parties communes de la copropriété et

. trente et un (31) dixmillièmes dans les parties communes générales.

La **cave numéro 3B** comprenant :

- en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte,

- en copropriété et indivision forcée :

. cent trois (103) dixmillièmes dans les parties communes de la copropriété et

. vingt-neuf (29) dixmillièmes dans les parties communes générales.

La **cave numéro 4B** comprenant :

- en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte,

- en copropriété et indivision forcée :

. cent vingt-sept (127) dixmillièmes dans les parties communes de la copropriété et

. trente-six (36) dixmillièmes dans les parties communes générales.

**AU REZ-DE-CHAUSSÉE**, le **bureau/commerce B0-01** comprenant

- en propriété privative et exclusive : le bureau proprement dit avec ses portes tel qu'il est repris au plan ci-joint,

- la jouissance privative de l'emplacement de parking extérieur de droite et du jardin,

- en copropriété et indivision forcée :

. deux mille huit cent quarante (2.840) dixmillièmes dans les parties communes de la copropriété et

. sept cent nonante-cinq (795) dixmillièmes dans les parties communes générales.

**AU 1<sup>er</sup> ÉTAGE** l'**appartement B1-01** comprenant

- en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit avec sa porte tel qu'il est figuré au plan ci-joint,

- la jouissance privative d'un balcon et de l'emplacement de parking extérieur du milieu,

- en copropriété et indivision forcée :

. trois mille cent trente et un (3.131) dixmillièmes dans les parties communes de la copropriété et

. huit cent septante-sept (877) dixmillièmes dans les parties communes générales.

**AU 2<sup>ème</sup> ÉTAGE** l'**appartement B2-01** comprenant

- en propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit avec sa porte tel qu'il est figuré au plan ci-joint,

- la jouissance privative d'un balcon et de l'emplacement de parking extérieur de gauche,

- en copropriété et indivision forcée :

. trois mille cent nonante (3.190) dixmillièmes dans les parties communes de la copropriété et

. huit cent nonante-trois (893) dixmillièmes dans les parties communes générales.

## **2. Division du lot du rez-de-chaussée**

Le propriétaire du rez-de-chaussée pourra à ses risques frais et périls diviser son lot en 2 moyennant les autorisations administratives requises.

Il fera calculer les millièmes attribués à chaque lot et modifiera l'acte de base sans que les autres copropriétaires ne puissent s'y opposer pour autant que ceci n'implique pas pour ces derniers une majoration des millièmes leur attribués.

## **3. Valeur respective des lots privatifs**

Conformément à la loi, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie au sol nette, de son affectation et de sa situation, sur base du rapport motivé dont question ci-avant.

Conformément à ce rapport, pour déterminer cette valeur, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque), sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement de l'immeuble ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble.

Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots privatifs.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sous réserve du droit temporaire réservé au comparant de modifier l'acte de base, tel que prévu ci-après.

Toutefois :

- tout copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;

- lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété

La nouvelle répartition des quotes-parts dans les parties communes sera constatée par acte authentique à recevoir par le notaire désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Sans préjudice de ce qui sera précisé ci-après pour la répartition des charges communes, aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

#### **4. Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires. Détermination de leur caractère privatif ou commun**

##### 1. Sol et sous-sol

Toute la parcelle bâtie et non bâtie et le terrain en sous-sol sont communs.

##### 2. Gros murs

On appelle gros mur celui qui a sa fondation dans le sol de manière que s'il était détruit l'immeuble ne serait plus entier ; il est commun.

##### 3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

Le mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur est purement mitoyen puisqu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare.

##### 4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

Le mur séparant un lot privatif de locaux communs doit être considéré comme mitoyen.

##### 5. Murs intérieurs d'un lot privatif

Les murs qui séparent les diverses pièces d'un lot privatif sont privatifs pour autant qu'ils ne servent pas de soutien au bâtiment.

##### 6. Murs (revêtements et enduits)

Les revêtements et enduits des murs communs à l'intérieur des locaux privatifs sont privatifs ; à l'extérieur, ils sont communs.

#### 7. Plafonds et planchers - Gros œuvre

Le gros œuvre des sols et plafonds est un élément commun.

#### 8. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que les revêtements, parquets ou carrelages posés sur des sols communs, sont communs.

#### 9. Cheminées

Les coffres, conduits et souches de cheminée sont communs.

Les coffres et les sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot privatif qu'ils desservent exclusivement sont privatifs.

#### 10. Toit

Le toit est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les lucarnes si elles sont immédiatement sous le toit.

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

#### 11. Façades

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

A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie comme les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres, de portes-fenêtres, les balcons et les balcons avec leurs accessoires.

#### 12. Escalier

L'escalier est commun. Il l'est dans toutes ses sections et les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures pour refuser de participer aux frais communs y relatifs.

Il faut entendre par « escalier » non seulement les marches mais tout ce qui en constitue l'accessoire comme la cage, la rampe, les balustrades, il en est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage dans laquelle se déroule l'escalier.

#### 13. Canalisations - Raccordements généraux

Les descentes d'eaux pluviales, le réseau d'égouts et ses accessoires, les raccordements généraux des eaux, combustibles et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété sont parties communes.

Font exception les canalisations à usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi, ainsi que celles qui se trouvent à l'extérieur de la partie privative mais sont exclusivement à son usage, par exemple les conduites particulières de l'eau, de l'électricité et du téléphone.

#### 14. Électricité - Télédistribution - Antennes

Constitue une partie commune l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre portes automatique, ...) desservant les parties communes.

#### 15. Locaux à usage commun

Sont également parties communes l'entrée commune au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, les paliers les locaux compteurs et l'espace face aux garages.

Il est entendu que le ou les locaux en question doivent rester affectés aux fins projetées.

#### 16. Balcons

En ce qui concerne les balcons dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif, les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, le revêtement, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège sont parties communes, ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades.

#### 17. Jardin

Les jardins entourant l'immeuble à appartements sont communs.

Il est attribué aux propriétaires du lot privatif du rez-de-chaussée, l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels des parties de sol commun non bâti, aménagées en jardins, telles que reprises au plan ci-annexé.

Malgré son affectation, cette partie du sol conserve son statut de partie commune.

#### 18. Présomption

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

#### 19. Parties privatives

Sont parties privatives, les parties du lot privatif à l'usage exclusif d'un copropriétaire, notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis et la chape qui sont une partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes intérieures, les portes palières, toutes les canalisations d'adduction et d'évacuation intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains), le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif.

#### 20. Murs de clôture

Les murs entourant les jardins, appelés murs de clôture ou leur mitoyenneté, sont communs. Il faut y assimiler les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle.

#### 21. Fenêtres

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets et persiennes sont des parties privatives, à l'exception des fenêtres et portes-fenêtres des parties communes qui sont communes, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie des façades de l'immeuble.

#### 22. Portes palières

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs aux divers lots privatifs sont privatives, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie de leur face extérieure.

### **5. Modifications éventuelles à l'acte de base**

Le comparant déclare réserver à son profit exclusif le droit :

1°- de modifier la configuration des parties communes pour autant que l'accès aux parties privatives déjà

vendues ne soit pas restreint et qu'il n'en résulte pas de modification quant à la proportionnalité du mode de répartition de la contribution aux charges communes des différents lots privatifs.

2°- de transformer des emplacements pour voiture en garages fermés.

Les modifications à intervenir ne pourront nuire en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble.

En outre, au cas où la solidité ou le bon fonctionnement de l'immeuble l'exigerait, le comparant pourra à tout moment, durant la période de construction, apporter toutes les modifications qu'il jugera nécessaires ou utiles tant aux parties privatives qu'aux parties communes.

Ces modifications ne pourront changer ni le total des quotes-parts dans les parties communes, ni la quote-part des parties communes afférente aux lots privatifs vendus. Aucune modification ne pourra avoir pour effet de changer la valeur des lots privatifs. Si ces modifications avaient pour conséquence de changer la valeur d'un ou plusieurs lots privatifs restant appartenir au comparant, la modification de la répartition des quotes-parts dans les parties communes devra être décidée par l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sans préjudice de la modification de la répartition des charges communes adoptée à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Cette modification devra au préalable faire l'objet d'un rapport dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier choisi par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Si l'intervention des autres propriétaires d'un lot privatif dans l'ensemble immobilier était nécessaire, ceux-ci devront apporter gracieusement et à première demande leur concours à ces actes. Le syndic pourra valablement représenter l'association des copropriétaires afin d'exécuter la décision de l'assemblée générale, sans qu'il doive justifier de ses pouvoirs à l'égard du conservateur des hypothèques compétent.

## **TITRE II.- REGLEMENT DE COPROPRIETE**

## **CHAPITRE I.- EXPOSE GENERAL**

### **Article 1.- Définition et portée**

Le présent règlement de copropriété comprend notamment:

- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes,
- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges,
- les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale,
- le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat, les modalités du renouvellement de celui-ci et de renon éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission,
- la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

Les dispositions qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs ; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues par la loi et le présent règlement; elles seront opposables aux tiers par la transcription des présents statuts au bureau des hypothèques compétent.

Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions prévues ci-après.

## **CHAPITRE II.- DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES**

### **Article 2.- Destination des lots privatifs**

Les lots privatifs sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage figurant dans l'acte de base.

Les appartements sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement.

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire d'un appartement, d'une profession libérale doit faire l'objet d'une autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée 15 jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

La contravention à cette obligation d'avertissement sera passible d'une amende à fixer par l'assemblée générale.

Le bureau/commerce est, en principe, destiné à un usage tertiaire à l'exclusion de toute activité horeca et night shop. Le bureau/commerce devra fermer au plus tard à 20 heures sauf événement exceptionnel.

### **Article 3.- Jouissance des parties privatives**

#### a) Principes

Chacun des copropriétaires et des occupants a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et le règlement d'ordre intérieur, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et occupants et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation de l'immeuble.

Les copropriétaires et occupants ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires et occupants.

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

Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service ou celui de leurs visiteurs.

Est incompatible avec ces principes notamment le fait pour un propriétaire ou occupant d'un lot privatif d'encombrer de quelque manière que ce soit les parties communes à l'usage de tout ou partie des copropriétaires et d'y effectuer des travaux ménagers tels que, notamment, le battage et le brossage de

tapis, literies et habits, l'étendage de linge, le nettoyage de meubles ou ustensiles.

Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Après vingt-deux heures jusqu'à huit du matin, tout propriétaire ou occupant devra veiller à ne pas nuire aux autres occupants de l'immeuble.

Ils doivent faire usage d'appareils ménagers appropriés. S'il est fait usage, dans l'immeuble, d'appareils électriques produisant des parasites, ils doivent être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités des propriétaires ou occupants ne peuvent nuire aux autres occupants et sont soumises aux prescriptions du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur.

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

#### b) Accès au toit

L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture. Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts de voix des copropriétaires présents ou représentés.

#### c) Distribution intérieure des locaux

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

Il est interdit aux propriétaires et occupants de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts de voix des copropriétaires présents ou représentés.

#### d) Travaux dans les lots privatifs

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire est libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses

seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

e) Installations particulières

Les propriétaires peuvent établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil ou de télévision, mais en se conformant au règlement d'ordre intérieur.

La sonnerie du téléphone doit être installée de façon à ne pas troubler les occupants des locaux privatifs voisins. Les fils ne peuvent emprunter les façades de l'immeuble.

f) Emménagements - Déménagements

Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic, qui doit en outre être prévenu au moins cinq jours ouvrables à l'avance. Ils donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Toute dégradation commise aux parties communes de l'immeuble sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

Les appartements pourront placer dans le jardin à usage privatif du rez-de-chaussée un élévateur pour les emménagements et déménagements. Le propriétaire qui fera usage de cette faculté indemniserà le propriétaire du rez-de-chaussée pour les dégâts qui seraient commis.

g) Inaction d'un copropriétaire

Lorsqu'un propriétaire néglige d'effectuer des travaux nécessaires à son lot privatif et expose, par son inaction, les autres lots privatifs ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.

**Article 4.- Limites de la jouissance des parties privatives**

a) Harmonie

Sous réserve des règles particulières au bureau - commerce, rien de ce qui concerne le style et

l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et, en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, ou en cas d'urgence par le syndic.

Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

Si les occupants des appartements veulent mettre des rideaux aux fenêtres, des persiennes, des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront du modèle et de la teinte à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les copropriétaires et occupants des appartements ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques.

#### b) Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes

Le remplacement des fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes privatifs constituent des charges privatives à chaque lot privatif.

Toutefois, afin d'assurer une parfaite harmonie à l'immeuble :

- les travaux de peinture aux fenêtres, portes-fenêtres et châssis sont pris en charge par la copropriété et constituent dès lors une charge commune.

Cependant, ces travaux ne seront pas effectués aux fenêtres, portes-fenêtres ou châssis d'un lot privatif qui ont été peints aux frais du copropriétaire concerné durant les deux années qui précèdent la décision de l'assemblée générale. Il en est de même si les châssis ont été remplacés par des châssis d'un matériau ne nécessitant pas de peinture. Le copropriétaire concerné ne devra pas, dans ces cas, intervenir dans ces frais.

- le style des fenêtres, portes-fenêtres et châssis, ainsi que la teinte de la peinture ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

#### c) Balcons

Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir le revêtement et l'écoulement des eaux de son balcon, de façon à permettre un écoulement normal.

Le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas pour autant le droit de construire ni le droit de couvrir ce balcon.

Le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

#### d) Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'immeuble ou ses portes. Ceci ne s'applique cependant pas au bureau-commerce du rez-de-chaussée.

Aucune inscription ne peut être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des lots privatifs, ou à côté d'elle, une plaque indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession, d'un modèle admis par l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans l'hypothèse où une profession libérale est exercée dans l'immeuble, il est également permis d'apposer, à l'endroit à indiquer par le syndic, une plaque indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Chacun des occupants dispose d'une boîte aux lettres sur laquelle peuvent figurer les nom et profession de son titulaire et le numéro de la boîte ; ces inscriptions doivent être du modèle déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

#### f) Location

Le copropriétaire peut donner sa propriété privative en location ; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans

pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté par écrit.

La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement et du règlement d'ordre intérieur, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic de la concession d'un droit d'occupation (personnel ou réel).

Le syndic portera à la connaissance des locataires et occupants les modifications au présent règlement, au règlement d'ordre intérieur ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

En cas d'inobservation des présents statuts par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

#### g) Caves - Parking

Les caves ou parkings ne peuvent être vendues qu'à des propriétaires d'un lot privatif dans l'immeuble ; elles ne peuvent être louées qu'à des occupants d'un lot privatif dans l'immeuble.

Il est permis aux propriétaires d'échanger entre eux leur cave ou parking par acte authentique soumis à la transcription, sans autorisation préalable de l'association des copropriétaires.

Un propriétaire peut toujours vendre à un autre propriétaire sa cave ou parking, par acte soumis à la transcription.

#### h) Animaux

Les occupants sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des poissons, des chiens, chats, hamsters et oiseaux en cage.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance peut être retirée pour l'animal dont il s'agit par décision du syndic.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à cette décision entraîne le contrevenant au paiement, par jour de retard, d'une somme déterminée par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Ce montant sera versé au fonds de réserve.

i) Jardins à usage privatif

Il est interdit au bénéficiaire de la jouissance du jardin d'y déposer et entreposer tous objets - à l'exception de meubles de jardin - et d'y effectuer des plantations d'une hauteur supérieure à deux mètres.

Il est expressément précisé que :

a) l'indemnité d'expropriation relative à la partie du sol frappé de jouissance exclusive revient à l'association des copropriétaires ;

b) l'indemnité pour cession de mitoyenneté due par un voisin doit être versée à l'association des copropriétaires ;

c) le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

j) Particularité pour le bureau - commerce

Les bureaux et commerces de l'entièreté du domaine (la présente copropriété et la copropriété voisine) s'entendront sur la forme et l'emplacement des enseignes indiquant leur activité. Ces enseignes pourront être placées sur les vitrines ou sur la façade.

Toutes les enseignes devront présenter une uniformité.

Ces décisions seront prises par les bureaux et commerces à la majorité, chacun votant en fonction de ses millièmes dans les parties communes générales.

Cependant, en aucun cas ne sera autorisée une enseigne lumineuse.

Hormis l'article 2 et le présent paragraphe, aucune limitation de quelque nature que ce soit n'est imposée aux bureaux et commerces.

**Article 5.- Interdictions**

Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt doivent supporter seuls les frais supplémentaires en résultant, dont les primes d'assurances complémentaires contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés par l'aggravation des risques.

#### **Article 6.- Transformations**

##### a) Modifications des parties communes

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

S'il s'agit de percer des gros murs ou des murs de refend ou de modifier l'ossature en béton armé, les travaux ne peuvent être exécutés que sous la surveillance d'un architecte, d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désigné par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus à l'architecte, ingénieur ou technicien sont à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

En outre, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégage pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux sont exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux pourraient entraîner tant aux éléments privatifs qu'aux parties communes.

##### b) Modifications des parties privatives

Il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la

majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des règles reprises dans les présents statuts en cas de modification des quotes parts dans les parties communes.

Le copropriétaire de deux lots privatifs situés l'un au-dessus de l'autre et se touchant par plancher et plafond, ou de deux lots privatifs l'un à côté de l'autre, peut les réunir en un seul lot privatif. En ce cas, les quotes-parts dans les choses et dépenses communes afférentes aux deux lots privatifs sont cumulées.

Cette transformation peut se faire pour autant qu'elle soit effectuée dans les règles de l'art et qu'elle respecte les droits d'autrui, tant pour les parties privatives que pour les parties communes.

A cet effet, l'autorisation et la surveillance par un architecte ou par un ingénieur désigné par le syndic sont requises, aux frais du copropriétaire désirant opérer cette réunion.

Après avoir réuni deux lots privatifs, il est permis ensuite de les rediviser, moyennant respect des mêmes conditions que celles prévues pour la réunion des lots.

### **CHAPITRE III.- TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN**

#### **Article 7.- Généralités**

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant les quotes-parts de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

#### **Article 8.- Genre de réparations et travaux**

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes ;
- réparations non urgentes.

#### **Article 9.- Réparations urgentes**

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale. Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle.

Sont assimilés à des réparations urgentes tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la

conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans le "Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments" (C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en considération.

#### **Article 10.- Réparations ou travaux non urgents**

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotes-parts dans les parties communes. Ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche.

Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et sont alors obligatoires pour tous.

#### **Article 11.- Servitudes relatives aux travaux**

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs lots privatifs (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes ; il en est de même pour les contrôles éventuels des canalisations privatives, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs lots privatifs, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier exécutant des réparations et travaux nécessaires aux parties communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec célérité et propreté.

A moins qu'il s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne peut être exigé du premier juillet au trente et un août.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif à un mandataire habitant la commune dans laquelle l'immeuble est situé, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux lots privatifs si la chose est nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de cette omission.

Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes qui sont décidées conformément aux règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

De même, pendant toute la durée des travaux, les copropriétaires doivent supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs pendant les travaux aux parties communes ou privatives de l'immeuble.

Les corps de métier peuvent avoir accès dans les parties où doivent s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en œuvre peuvent donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

Si un copropriétaire fait effectuer des travaux d'une certaine importance, le syndic peut exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour.

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux, du matériel ou autres seront strictement délimités par le syndic.

Le propriétaire responsable des travaux est tenu de remettre en état parfait le dit emplacement et ses abords ; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic a le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

#### **Article 12.- Nettoyage**

Le service de nettoyage des parties communes et l'évacuation des ordures ménagères est assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus par la loi, le présent règlement de copropriété et par les autorités administratives.

Le personnel d'entretien est chargé du nettoyage des parties communes.

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative pour pourvoir à son remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes.

#### **Article 13.- Jardins**

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation, et notamment, tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations et jardins (même à usage privatif), il appartient au syndic de

passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage, selon les modalités prévues dans le présent règlement de copropriété.

Les frais à en résulter constituent des charges communes et sont répartis comme tels entre tous les copropriétaires.

#### **CHAPITRE IV.- CHARGES COMMUNES**

##### **Article 14.- Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes**

Les charges communes sont divisées en :

1° charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes fixées, en principe, en fonction de la valeur respective de leur lot privatif.

2° charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Sont considérées comme **charges communes générales** :

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires ; les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau et de l'électricité, celles d'entretien et la réparation des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble ;

b) les frais d'administration, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, les frais de correspondance ;

c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires ;

d) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;

e) l'entretien du jardin, des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords ;

f) les indemnités dues par la copropriété ;

g) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes. Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Tous les frais d'entretien et de réparation de **l'ascenseur** seront supportés par chacun des lots B0-01, B1-01 et B2-01 par tiers et non en fonction des millièmes.

Les **premières charges communes** à payer ou à rembourser au syndic sont :

1° Les frais de raccordements et le coût du placement et de l'ouverture des compteurs communs pour le gaz, l'eau et l'électricité.

2° Le coût des consommations d'eau, de gaz et d'électricité pour l'usage des parties communes.

3° Les primes des polices d'assurances contractées par le syndic ou le comparant.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes.

#### **Article 15.- Chauffage**

Chaque lot privatif dispose d'une chaudière individuelle servant à son chauffage ; les frais en résultant sont exclusivement à charge de son propriétaire ou occupant.

#### **Article 16.- Eau**

Chaque lot privatif, est pourvu d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

Les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par son propriétaire ou occupant.

La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au premier paragraphe relève d'un compteur spécifique.

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur, sont répartis entre les propriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes.

#### **Article 17.- Électricité**

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes, et pour l'alimentation en force motrice de l'ascenseur.

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constituent une charge commune à répartir au prorata des quotes-parts possédées par chaque propriétaire dans les parties communes.

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants.

Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par ces propriétaires ou occupants.

#### **Article 18.- Impôts**

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble soient directement établis par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts sont répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble.

#### **Article 19.- Charges dues au fait d'un copropriétaire - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire**

La peinture de la face extérieure des portes palières est une charge commune. Toutefois, les frais résultant d'une réparation causée par l'occupant sont à sa charge ou, à défaut de paiement, à charge du propriétaire du lot privatif concerné.

De même, les frais qui seraient exposés par la copropriété aux balcons dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif doivent être remboursés par le propriétaire concerné s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus de son fait.

Dans le cas où un copropriétaire ou son locataire ou occupant augmenterait les charges communes par son fait, il devra supporter seul cette augmentation.

#### **Article 20.- Recettes au profit des parties communes**

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à l'association des copropriétaires qui décidera de leur affectation.

### **Article 21.- Modification de la répartition des charges**

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés peut décider de modifier la répartition des charges communes.

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

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic doit établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte, sans que ce décompte doive remonter à plus de cinq ans.

Ce décompte doit être approuvé, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

Ce décompte reprendra les sommes à rembourser à chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la hausse.

Ces paiements doivent s'effectuer sans intérêt dans les deux mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

La créance ou la dette dont question ci-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans avant la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire prorata temporis. La date à prendre en considération est celle du jour où la cession a eu date certaine.

### **Article 22.- Cession d'un lot**

#### a) Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot

Avant la signature de la convention, ou de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, le notaire

instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant transmet au cessionnaire les informations et documents communiqués par le syndic dans les quinze jours de leur demande, à savoir :

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après;
- 2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;
- 3° la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété;
- 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;
- 5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges de deux dernières années;
- 6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant avise les parties de la carence du syndic si celui omet de répondre totalement ou partiellement dans les quinze jours de la demande.

#### b) Obligations du notaire

En cas de cession entre vifs ou pour cause de mort de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants:

- 1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont

le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Si le copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point a) du présent article et que la convention sous seing privé ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le syndic, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire.

A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande visée au point b) du présent article, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

#### c) Obligation à la dette

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point b) du présent article sous les numéros 1°, 2°, 3° et 4° ainsi que les charges ordinaires à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le cessionnaire est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

En cas de transmission de la propriété ou de démembrement du droit de propriété d'un lot privatif:

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes ; le décompte est établi par le syndic ;

2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

On entend par "**fonds de roulement**", la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais d'éclairage des parties communes, les frais de syndic.

On entend par "**fonds de réserve**", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

3° les créances nées après la date de la transmission à la suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de son affectation.

4° le notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

#### d) Décomptes

Pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte est établi forfaitairement tant à l'égard de l'association des copropriétaires qu'entre les parties sur base de l'exercice précédent.

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la rédaction des décomptes et de la transmission des informations visées aux points a) et b) du présent article par le syndic lors de la cession d'un lot privatif sont supportés par le copropriétaire cédant.

#### e) Arriérés de charges

Lors de la signature d'un acte authentique de cession d'un lot, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avisera le syndic par pli recommandé envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la réception de l'acte authentique.

A défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt exécution mobilière notifiée dans les 20 jours ouvrables qui suivent la réception de cet acte, le notaire pourra valablement payer le montant des arriérés au cédant.

#### **Article 23.- Fonds de roulement**

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de trois mois en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble.

Le syndic se charge de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'un lot privatif de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble.

#### **Article 24.- Fonds de réserve**

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic peut faire appel à une provision supplémentaire dont le montant est fixé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

L'assemblée générale peut ensuite décider de dispositions particulières pour la gestion de ce fonds de réserve, sans préjudice des obligations légales imposées au syndic.

#### **Article 25.- Paiement des charges communes**

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourt de plein droit et sans mise en demeure une indemnité d'un euro par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard est portée de plein droit à deux euros par jour de retard à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. Les indemnités

versées sont réunies et font partie du fonds de réserve.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, peuvent être poursuivis en justice par le syndic.

Le syndic peut en outre réclamer une somme complémentaire de huit euros au premier rappel, de douze euros au deuxième rappel, de vingt-cinq euros à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de quatre-vingts euros de frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'association des copropriétaires. Il est loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois d'avril 2015, soit 100,70 points (base 2013).

En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celle(s)-ci sur base de la formule :

$$\frac{\text{indemnité de base multiplié par index nouveau}}{\text{index de départ.}}$$

L'indice nouveau sera celui du mois précédant celui où la sanction doit être appliquée.

#### **Article 26.- Recouvrement des charges communes**

Le syndic, en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

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

a) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

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

A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, cession des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils sont défaillants envers la copropriété.

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

c) à réclamer aux copropriétaires, en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes, à titre de provision.

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

#### **Article 27.- Comptes annuels du syndic**

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée. Le syndic peut tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de la trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, ainsi que les créances et les dettes des copropriétaires. L'assemblée générale, statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.

Le syndic présente annuellement les comptes de l'association des copropriétaires à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, est clôturé en fin d'année comptable, dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale statuant à la majorité

absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

Les copropriétaires signaleront immédiatement au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

L'assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale de la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale. Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

## **CHAPITRE V.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES - MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES**

### **Section 1.- Association des copropriétaires**

#### **Article 28.- Dénomination - Siège - Numéro d'entreprise**

Cette association est dénommée " ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE DU MANOIR DE DION B ". Elle a son siège dans l'immeuble. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

#### **Article 29.- Personnalité juridique - Composition**

L'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique dès que les deux conditions suivantes sont réunies :

- la cession ou l'attribution d'un lot donnant naissance à l'indivision,
- la transcription des présents statuts à la conservation des hypothèques compétente.

A défaut de transcription, l'association des copropriétaires ne peut se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposent de la faculté d'en faire état contre elle.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à leurs quotes-parts dans les parties communes.

### **Article 30.- Dissolution - Liquidation**

#### a) Dissolution

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin. Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association.

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

Toutefois, l'assemblée générale ne peut la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

L'association des copropriétaires peut enfin être dissoute par le juge à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

#### b) Liquidation

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure dans l'immeuble, objet des présents statuts.

L'assemblée générale des copropriétaires ou, si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 186 à 188, 190 à 195 § 1 et 57 du Code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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

Toutes actions intentées contre les copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les

liquidateurs se prescrivent par cinq ans à compter de cette transcription.

L'acte de clôture de liquidation contient :

- a) l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription ;
- b) les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

### **Article 31.- Patrimoine de l'association des copropriétaires**

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

En conséquence, l'association des copropriétaires ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, qui restent appartenir aux copropriétaires ; il en est notamment ainsi des parties communes.

L'association des copropriétaires peut dès lors être propriétaire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment les espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien, à l'exclusion de tous éléments décoratifs ou utilitaires autres que ceux nécessaires à l'entretien tels qu'antennes, tableaux, objets décorant des parties communes.

### **Article 32.- Objet**

L'association des copropriétaires a pour objet la conservation et l'administration de l'immeuble.

### **Article 33.- Solidarité divisée des copropriétaires**

Sans préjudice de l'article 577-9, § 5 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

En cas d'action intentée par un copropriétaire et à défaut de décision coulée en force de chose jugée, si la responsabilité de l'association des copropriétaires est mise en cause, ledit copropriétaire participera aux frais de procédure et d'avocat en proportion de sa

quote-part dans les parties communes, sans préjudice du décompte final si, à la suite de cette décision, l'association des copropriétaires est condamnée.

#### **Article 34.- Actions en justice - Frais**

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

Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé par pli recommandé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

### **Section 2.- Assemblées générales des copropriétaires**

#### **Article 35.- Pouvoirs**

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au syndic ainsi qu'à chaque copropriétaire ou occupant.

Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière.

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

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

L'assemblée générale ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'association des copropriétaires sauf si tous les copropriétaires interviennent.

#### **Article 36.- Composition**

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de

superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

#### **Article 37.- Procurations**

Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par un expert.

#### **Article 38.- Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire**

L'assemblée générale annuelle se tient la deuxième quinzaine du mois d'octobre à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

### **Article 39.- Convocations**

#### a) Principes

La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.

Le **syndic** doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

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

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

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des propriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

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

#### b) Délais

Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont envoyées 15 jours calendrier au moins avant la date de l'assemblée.

La convocation est envoyée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par tout mode de communication écrit, même non signé, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.

#### c) Adresse de convocation

Les intéressés doivent notifier au syndic par lettre recommandée ou contre accusé de réception tous changements d'adresse. Les convocations sont valablement

faites à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi.

d) Syndic et syndic provisoire

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice de l'application de l'article 577-6, § 7 alinéa 6 du Code civil.

e) Consultation

La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

**Article 40.- Ordre du jour**

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

Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 577-8, § 4, 1 °, 1-1. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

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

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

**Article 41.- Constitution de l'assemblée**

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

Les délibérations et décisions d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, défaillants ou abstentionnistes.

#### **Article 42.- Présidence - Bureau - Feuille de présence**

L'assemblée désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président qui doit être un copropriétaire.

Ils peuvent être réélus.

S'il est désigné par l'assemblée générale, conformément à l'article 577-6, § 10, alinéa 2, le syndic remplit le rôle de secrétaire.

La présidence de la première assemblée appartiendra au propriétaire disposant du plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes ; en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux.

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

#### **Article 43.- Délibérations**

##### a) Droit de vote

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

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

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice de l'article 577-6, § 7 du Code civil applicable en matière d'opposition d'intérêts.

Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

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

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les propriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires, sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

c) Règles de majorité

**1° Majorité absolue**

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

**2° Majorité spéciale - Unanimité.**

L'assemblée générale décide :

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

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

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;

c) de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par

le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2.

S'il est créé, le conseil de copropriété pourra prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces et documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété pourra recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4° ;

e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

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

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

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

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

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

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

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

- sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble ;
- sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

#### d) Considérations pratiques

Sans préjudice de la règle de l'unanimité prévue ci-dessus, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.

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

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

Le copropriétaire **défaillant** est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent.

Le copropriétaire ou son mandataire qui s'**abstient** est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

#### e) Vote par écrit

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal.

#### f) Procès-verbaux - Consultation

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Le syndic consigne les décisions visées aux §§ 10 et 11 de l'article 577-6 dans le registre prévu à l'article 577-10 § 3 dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires.

Si un copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il doit en informer le syndic par écrit.

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires.

#### **Article 44.- Actions en justice**

##### a) Par l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Nonobstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

##### b) Par un copropriétaire

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

Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

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

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

Par dérogation à l'article 577-2 § 7 du Code civil :

- le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire, l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017 alinéa 4 du Code judiciaire.
- Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

Ces dérogations ne seront cependant applicables que lorsque les décisions judiciaires seront coulées en force de chose jugée.

c) Par un occupant

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

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 577-10, § 4 du Code civil.

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

**Article 45.- Opposabilité - Information.**

Toutes décisions de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

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

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

2° en ce qui concerne les décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas

être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

## **CHAPITRE VI.- NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC**

### **Article 46.- Nomination**

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. Son mandat ne peut excéder trois ans. Il est renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité.

Si le syndic est une société, l'assemblée générale désigne en outre la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

Elle peut choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires doivent figurer dans un contrat écrit.

### **Article 47.- Révocation - Délégation - Syndic provisoire**

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic.

Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Le juge peut également, à la requête d'un copropriétaire, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, en cas d'empêchement ou de carence du syndic. Celui-ci est appelé à la cause.

### **Article 48.- Publicité**

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours à dater de la prise en cours de sa mission de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

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

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

Le Roi fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises.

#### **Article 49.- Responsabilité - Délégation**

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

#### **Article 50.- Pouvoirs**

Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation. Il est notamment chargé :

1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;

2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration ;

3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires ; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;

4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ;

5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;

**6°** de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.

La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;

**7°** de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété ;

**8°** de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;

**9°** de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale.

**10°** de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Roi ;

**11°** de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1, 1 °, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;

**12°** de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;

**13°** de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre

l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;

**14°** de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup> de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires ;

**15°** de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. La copropriété comportant de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, il est autorisé à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;

**16°** - de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis,

chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets.

De manière générale, le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.

C'est ainsi qu'il veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

Il s'occupe des achats nécessaires et veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Il souscrit les contrats d'entretien de toute installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.

Il assure le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - ascenseur - distribution d'eau - enlèvement des immondices - nettoyage des couloirs et autres parties communes).

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

Le syndic a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Il engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers et les administrations.

#### **Article 51.- Rémunération**

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale.

#### **Article 52.- Démission - Fin de sa mission**

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum 3 mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil.

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président de la dernière assemblée générale.

Lorsque le mandat du syndic prend fin pour quelque cause que ce soit, les contrats qu'il aura souscrit au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation, l'échéance de son mandat non renouvelé ou son préavis (date de l'envoi du pli recommandé), subsisteront jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits après ceux-ci seront censés avoir été conclus irrégulièrement. Ils engageront sa responsabilité.

#### **CHAPITRE VII.- CONSEIL DE COPROPRIETE**

##### **Article 53.- Conseil de copropriété**

L'assemblée générale des copropriétaires peut à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents et valablement représentés décider de créer un conseil de copropriété. Celui-ci sera exclusivement composé de copropriétaires nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue.

Le conseil aura pour compétence :

- de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions ;
- de prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion de la copropriété par le syndic. Celui-ci devra au préalable en être avisé; il assistera, dans ce cas, le conseil de la copropriété ;
- d'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix. Celles-ci ne peuvent porter que sur des actes expressément déterminés par l'assemblée générale et littéralement repris dans le procès-verbal de délibération. Cette mission ou cette délégation expire de plein droit au terme d'un an à compter du jour de la tenue de l'assemblée générale octroyant celles-ci.

#### **CHAPITRE VIII.- ASSURANCES - RESPONSABILITES - DOMMAGES A L'IMMEUBLE**

##### **Article 54.- Généralités**

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la copropriété.

2. Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

A défaut de ratification, les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels.

3. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours, quand il sera demandé, pour la conclusion et l'exécution des contrats d'assurances et la signature des actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, les signer valablement à leur place.

4. Les contrats d'assurances doivent couvrir l'immeuble et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le syndic délégué ou provisoire, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.

5. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.

6. Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'association des copropriétaires.

7. Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances souscrites.

## **Article 55.- Types d'assurances**

**I.- Certaines assurances doivent** obligatoirement être souscrites par le syndic, aux frais de l'association des copropriétaires:

### **1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes**

Cette assurance doit couvrir au moins les périls suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les conflits du travail et les attentats, les dégâts dus à l'électricité, la tempête, la grêle, la pression de la neige, les dégâts des eaux, le bris des vitrages, le recours des tiers, le chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des jardins et abords et les frais d'expertise.

### **2° Assurance responsabilité civile immeuble et ascenseur**

#### **3° Assurance du personnel salarié**

Si l'association des copropriétaires emploie du personnel salarié, une assurance accidents du travail et sur le chemin du travail, de même qu'une assurance de responsabilité civile envers les tiers, doivent être souscrites.

#### **4° Assurance responsabilité civile du syndic**

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel exerçant son mandat à titre gratuit.

#### **5° Assurance responsabilité civile du commissaire aux comptes**

Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un copropriétaire non professionnel.

#### **6° Assurance responsabilité civile des membres du conseil de copropriété**

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

**II.- D'autres assurances peuvent** être souscrites par le syndic si l'assemblée générale le décide à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

## **Article 56.- Biens et capitaux à assurer**

L'assurance des biens couvre l'ensemble de l'immeuble, tant ses parties communes que ses parties

privatives. Elle peut être étendue, le cas échéant, aux biens meubles appartenant à l'association des copropriétaires.

L'immeuble doit être assuré pour sa valeur de reconstruction totale à neuf, toutes taxes et honoraires compris, et le contrat d'assurance incendie doit contenir une clause selon laquelle l'assureur renonce à l'application de la règle proportionnelle. Ce montant doit être indexé selon les règles en vigueur en matière d'assurance incendie.

#### **Article 57.- Assurances complémentaires**

1. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur lot privatif, il leur appartient de les assurer pour leur compte personnel et à leurs frais.

2. De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance est faite pour un montant insuffisant ou qui souhaitent assurer d'autres périls ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais une assurance complémentaire.

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

#### **Article 58.- Primes et surprimes**

Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes.

Si une surprime est due sur un contrat d'assurance du fait de la profession exercée par un copropriétaire ou du chef du personnel qu'il emploie ou du chef du locataire ou occupant de son lot privatif ou, plus généralement, pour tout fait imputable à l'un des copropriétaires ou à son occupant, cette surprime est à charge exclusive du copropriétaire concerné.

#### **Article 59.- Responsabilité des occupants - Clause du bail**

Sauf dérogation écrite et préalable du syndic, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des biens, une

clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

"L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe contre les risques d'incendie et les périls connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers. Cette assurance devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de la Communauté Européenne. Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier."

#### **Article 60.- Franchises**

Lorsque le contrat d'assurance des biens (assurance incendie et autres périls) prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par :

1° l'association des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune ;

2° le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif ;

3° les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

Lorsque le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci constitue une charge commune générale.

#### **Article 61.- Sinistres - Procédures et indemnités**

1.- Le syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le syndic peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement même dans un lot privatif.

2.- Le syndic supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement un lot privatif et que le copropriétaire souhaite s'en charger à ses risques et périls.

3.- En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurances sont encaissées par le syndic et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet. Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle peut cependant être signée par le ou les propriétaires concernés par le dommage, si celui-ci n'a aucune conséquence directe ou indirecte sur les parties communes ; une copie doit en être remise au syndic.

4.- Il appartient au syndic d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de réparation ou reconstruction des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires. Le cas échéant, il lui appartient de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

5.- Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages ou à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.

6.- Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value. Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal, majoré de quatre points pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

7.- Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

**Article 62.- Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision**

1.- Par destruction de l'immeuble, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros œuvre ou de la structure de l'immeuble.

La destruction est totale si l'immeuble a été détruit entièrement ou à concurrence de nonante pour cent au moins.

La destruction est partielle si elle affecte moins de nonante pour cent du gros œuvre ou de la structure de l'immeuble.

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

- les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives ;
- les dommages qui ne concernent pas le gros œuvre de l'immeuble.

2.- La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par une assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurances ; elle peut aussi survenir lorsque l'immeuble a perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession.

3.- La destruction totale ou partielle implique que l'assemblée générale doit décider du sort de l'immeuble, de sa reconstruction ou de sa cession en bloc et de la dissolution de l'association des copropriétaires.

4.- La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires, qui doit être décidée par l'assemblée générale.

5.- Les décisions de l'assemblée générale de reconstruire ou non sont prises :

- à la majorité de quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de

reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc ;

- à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

6.- Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'assemblée générale devra statuer, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sur le sort de l'association des copropriétaires. Les choses communes seront alors partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

7.- La reconstruction totale ou partielle n'implique pas de modification des quotes-parts de chaque copropriétaire dans les parties communes, sauf modification de celles-ci à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction partielle de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire sont tenus par priorité, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble aux autres copropriétaires ou, si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en font la demande.

Cette demande doit être adressée aux copropriétaires dissidents par lettre recommandée dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement l'immeuble a été prise par l'assemblée.

Une copie de cette lettre recommandée est envoyée au syndic pour information.

A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires dissidents ont la faculté de se rallier à cette décision s'ils en informent le syndic par lettre recommandée envoyée dans les huit jours ouvrables qui suivent l'envoi de la susdite lettre recommandée.

Quant aux copropriétaires qui persistent dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement l'immeuble, il leur sera retenu, du prix de cession, une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.

Les copropriétaires récalcitrants auront un délai de deux mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant décidé la reconstruction partielle de l'immeuble pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble.

A défaut de respecter ce délai, ils seront tenus de participer à la reconstruction partielle de l'immeuble comme s'ils avaient voté cette dernière.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de cession sera déterminé par deux experts nommés par le président du tribunal de première instance de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager ; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé au comptant.

#### **CHAPITRE VIII.- DISPOSITIONS GENERALES**

##### **Article 63.- Renvoi au Code civil**

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil. Les stipulations qu'ils contiennent sont réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

##### **Article 64.- Langues**

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

#### **TITRE III.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

##### **Article 1.- Définition**

Il peut, en outre, être arrêté à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour valoir entre les parties et leurs

ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

#### **Article 2.- Modifications**

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

#### **Article 3.- Opposabilité**

Toutes dispositions du règlement d'ordre intérieur peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

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

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

2° en ce qui concerne les dispositions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

#### **Article 4.- Règlement des différends**

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord subsiste, il sera porté devant le juge compétent.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, notamment en cas de difficulté concernant l'interprétation des règlements de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, il sera porté devant le juge compétent.

#### **Article 5.- Tranquillité**

Conformément au règlement de copropriété, les propriétaires et occupants des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

Il est conseillé aux propriétaires et occupants :

- de régler le volume des télévisions, chaînes stéréo, pianos et autres instruments de musique, des sonneries de téléphone, machines à écrire, imprimantes et en général de tout appareil susceptible de faire du bruit, de telle sorte que leur audition ne soit pas perceptible dans les lots privatifs voisins, spécialement dans les chambres à coucher entre vingt-deux heures et huit heures ou d'utiliser des écouteurs ;

- d'éviter l'utilisation des sanitaires (bain, douche, chasse de water-closet) entre 23 heures et 6 heures ;

- lorsque le sol du living, du hall et des couloirs n'est pas recouvert de tapis plain mais de dalles ou de parquet, de placer des dômes de silence aux pieds des sièges et de porter des chaussures d'intérieur ;

- d'éviter de traîner dans leur lot privatif, des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, et caetera, ...) doivent

être effectués en semaine entre huit et dix-huit heures, samedis, dimanches et jours fériés exclus.

Les débris et détritiques occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés dans les parties communes. Ils sont obligatoirement évacués par la firme responsable des travaux.

Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans les halls d'entrée et les cages d'escalier.

#### **Article 6.- Balcon**

Les balcons du bâtiment doivent être maintenues dans un état permanent de propreté.

Il est interdit :

- d'y remiser des meubles, sauf ceux de jardin ;
- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes, et caetera, ...
- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, et caetera, ...
- de suspendre des bacs à fleurs aux balustrades, côté extérieur ;

Les occupants de l'immeuble sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les balcons, comme ne pas y déposer de nourriture ou de boissons.

### **DISPOSITIONS FINALES**

#### Transcription hypothécaire

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

#### Dispositions transitoires

Toutes les clauses reprises au présent acte sont applicables dès qu'un lot privatif aura été cédé par le comparant, sauf si celles-ci sont contraires à la loi en vigueur.

#### Frais

La participation des acquéreurs dans les frais des présents statuts et ses annexes est fixée forfaitairement à 0,325 euros pour un/dixmillième.

#### Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par le comparant en son siège ci-dessus indiqué.

certificat d'état-civil et d'identité

Le notaire certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance du comparant et plus précisément au vu de leur carte d'identité.

Intérêts contradictoires

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

**DONT ACTE.**

Fait et passé, lieu et date que dessus.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les comparants ont signé avec nous, notaire.

*Suivent les signatures*

Anne 1 ou 2011/1334

Province de  
Brabant wallon

Commune de  
Chaumont-Gistoux

Réf. : n° urbanisme  
F0610/25018/UAP3/2012/35/DH/sw - 242992  
Dossier n° PU/12.057

**ANNEXE 30 - FORMULAIRE A**

**DECISION D'OCTROI DU PERMIS D'URBANISME**

Le Collège communal,

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie ;

Vu l'article L 1123-23 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation;

Vu le décret du 27 mai 2004 relatif au Code de l'Environnement, Livre Ier, Partie V, Evaluation des Incidences sur l'environnement ;

Considérant que Monsieur CRICKX représentant MATT&co sprl et SOCCIM s.a. ayant établi leur bureau ( ) du Village, 43 bis 1 à 1370 Lathuy, a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à 1325 Dion-Valmont, à l'angle de la chaussée de Huy et du chemin du Bonly cadastré 4<sup>ème</sup> division, section A n°296h et 293t, et ayant pour objet la construction de 2 immeubles mixtes avec démolition préalable d'une habitation, abattage d'arbres et aménagement des abords;

(1) Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 31/05/2012 ;

Considérant qu'au regard de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, des critères de l'article D.66 du Code de l'Environnement (livre Ier) et de l'analyse du présent dossier de demande de permis d'urbanisme, il appert que :

- a) Le projet présente des dimensions normales pour un immeuble à appartements ;
- b) Le projet ne peut provoquer de nuisances particulières au vu du respect de la destination de la zone d'habitat des biens visés ;
- c) Le projet gère de manière durable les ressources naturelles ;
- d) Le projet génère une production de déchets propre aux nombres d'unités sollicitées ; que cette production ne peut pas être caractérisée d'excessive ;
- e) Le projet ne génère pas de pollutions ou de nuisances, en ce compris pour la santé ;
- f) Le projet n'induit pas de risque majeur d'accidents vu la mise en œuvre traditionnelle des immeubles à appartements ;

Considérant que le bien visé n'est pas repris dans une zone géographique sensible ;

Considérant dès lors que ledit projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ; qu'une étude d'incidences n'est donc pas requise ;

(1)(2) Considérant que le bien est situé en zone d'habitat sur 50m de profondeur depuis la chaussée de Huy et en zone agricole pour le solde au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par Arrêté Royal du 28.03.1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

(1) Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

(1)(2) Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant : application de l'article 330.2° du CWATUPE relatif à la profondeur des constructions ;

14 Feuillet

8

(1)(2) Considérant que 3 lettres de réclamation ont été introduites; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée ;

Considérant que les réclamations introduites portent principalement sur les points suivants :

- teinte rouge de la brique allant à l'encontre de la règle imposée aux autres bâtiments avoisinants de ton clair ;
- châssis en PVC de 2 tons alors que le bois a été imposé dans le bâtiment voisin ;
- implantation du bâtiment projeté (grand) à +1.5m du terrain naturel générant une implantation sur un dôme artificiel ;
- manque de précisions quant à la gestion du remblai précité par rapport à la limite mitoyenne gauche ;
- perte d'intimité des appartements voisins vu la présence de balcons à 4m de la mitoyenneté ;
- gabarit imposant vu le niveau d'implantation surhaussé (corniche à +1.5m par rapport au voisin de gauche et faite à +2m par rapport au même voisin de gauche) ;
- proximité du bâtiment projeté avec l'immeuble existant de gauche nécessitant l'abattage d'arbres haute tige ;
- manque de justification pour l'abattage des arbres HT le long du mitoyen générant une perte de qualité visuelle et paysagère ;
- pas d'installation d'Elia à l'adresse visée par le projet ;

( ) (2) Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué sur la demande de permis d'urbanisme transmise par le Collège communal en date du 10/04/2013 est défavorable ; que son avis est libellé et motivé comme suit :

- « Considérant que selon les dispositions du plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez, le bien se situe en zone d'habitat sur 50m depuis la voirie, le solde en zone d'espaces verts dans un périmètre d'intérêt paysager (Arrêté royal du 28/03/1979 publié au M.B. le 22/09/1979) ;
- Considérant que le bien se situe le long d'une route régionale (chaussée de Huy) N243 ;
- Considérant que le bien se situe à proximité du cours d'eau « ruisseau de Louvrange », catégorie 02 ;
- Considérant que le bien se situe dans un périmètre d'aléa d'inondation Dyle-Gette (faible) ;
- Considérant que le projet est soumis à une enquête publique pour les motifs suivants : article 330.2° ;
- Considérant que l'enquête a été réalisée ;
- Considérant que 3 réclamations ont été introduites lors de cette enquête publique ;
- Vu la conformité du projet à la destination de la zone ;
- Vu l'avis rendu par le Collège communal ;
- Considérant que le projet s'écarte du projet de schéma de structure communal en ce qui concerne la densité (+30log/Ha, plus 4 commerces/bureaux en lieu et place de max 15 log/Ha) ; qu'au vu de la situation le long de la chaussée et sur une parcelle d'angle, un certain écart est pertinent, mais que, le cas échéant, le projet consiste en une rentabilisation maximale de la parcelle par une urbanisation jusqu'en limite de zone agricole avec des gabarits imposants ;
- Considérant par ailleurs que la limite de la zone urbanisable mentionnée n'est pas correcte et qu'elle empiète largement sur la zone agricole (+5m) ; qu'elle se situe à 50m depuis la limite de propriété (alignement) avant cession, et que la rampe d'accès vers les parkings souterrains et l'immeuble B débordent amplement en zone agricole ;
- Considérant que l'implantation de 4 commerces/bureaux à cet endroit n'apparaît pas des plus opportuns compte tenu du caractère décentré et de l'implantation en recul, et le peu de visibilité qui en découle ; que de plus, l'occupation sur l'ensemble du rez-de-chaussée du grand immeuble empêche toute appropriation du terrain comme jardins ; que cela est à regretter ;
- Considérant que l'implantation proposée tant pour les bâtiments que pour les aménagements extérieurs (parkings, circulations, ...) ne permettent pas un rapport structurant et qualifiant de l'espace public ; que d'ailleurs, le plan 7, concernant l'installation d'une enseigne, témoigne de ce manque de dialogue rendant nécessaire un tel dispositif ;
- Considérant que l'architecture proposée est lourde et les gabarits imposants :
  - o Aucune hiérarchie des volumes (volume secondaire central en façade avant de même hauteur, voire plus haut que le volume principal) ;
  - o Importance de la profondeur et de ce fait, de la hauteur corniche/faîte (6m) ;

- Terrasses débordantes ne répondant absolument pas à une typologie rurale ;
- Rapport façade/pignon immeuble B trop faible ;
- ... ;
- Considérant qu'il y aurait lieu de limiter les abattages d'arbres au strict minimum (zones de bâtisses et abords immédiats), en particulier pour les feuillus ; qu'il apparaît du plan d'abattage que certains pourraient être conservés facilement ;
- Considérant que la demande est lacunaire en ce qui concerne les niveaux et les modifications du relief du sol, semblant pourtant conséquentes ;
- Considérant de tout cela qu'il y aurait lieu de fondamentalement revoir le projet ;
- J'émetts un avis défavorable au projet présenté. »

(1)(2) Considérant que le service ou commission visé ci-après ont été consulté pour le motif suivant :

- Département Nature et Forêts : le projet vise l'abattage d'arbres ; que son avis sollicité en date du 31/05/2012 est réputé favorable par défaut;
- CCATM : le projet est soumis à enquête publique ; que son avis sollicité en date du 31/05/2012 et transmis en date du 13/06/2012 est favorable;
- SOLVIC : le bien visé est traversé par une conduite de gaz ; que son avis sollicité en date du 31/05/2012 et transmis en date du 29/06/2012 est favorable conditionnel;
- DGO1 : direction des routes du Brabant : le bien visé est longé par la RN243 ; que son avis sollicité en date du 31/05/2012 et transmis en date du 16/07/2012 est favorable conditionnel; l'avis impose des charges d'urbanisme et une cession de terrain ; l'avis mentionne aussi que les plans ne permettent pas de vérifier la compatibilité de la piste pompiers et des talus, possibilité d'une adaptation ;
- Service INCENDIE : le projet vise un immeuble à appartements avec locaux communs et accessibilité au public ; que son avis sollicité en date du 31/05/2012 et transmis en date du 26/06/2012 est favorable conditionnel; Certaines conditions imposent des changements immédiats notamment en ce qui concerne le chemin d'accès, les escaliers, les bornes d'incendie ou réserve d'eau, les sens d'évacuation des portes ;

(9) Considérant que la demande vise la construction de 2 immeubles, le premier comprenant 2 surfaces commerciales et 2 bureaux au rez et 8 appartements aux étages et le second comprenant 1 bureau au rez et 2 appartements aux étages ;

Considérant que le projet nécessite au préalable l'abattage de quelques arbres et la démolition de l'habitation et de l'abri de jardin existants sur le bien visé ;

Considérant que le projet prévoit des parkings en sous-sol (12 places) et à l'air libre (25 places) ; que le projet vise également la cession à la DGO1 d'une bande de terrain de 1.5m à front de la chaussée de Huy ;

Considérant que les matériaux mis en œuvre sont :

Parements :

- brique ton rouge ;
- brique ton noir pour les soubassements ;
- encadrement en bois ton naturel (fenêtres façade avant) ;

Toiture :

- tuile ton anthracite ;

Châssis :

- en PVC ton blanc pour les étages (logements) ;
- en PVC ton noir pour le rez (commerces) ;
- en Alu ton noir pour les portes de garages ;

Considérant que les réclamations relatives à la teinte de la brique ou des châssis ou des impositions faites dans le cadre d'un autre dossier par rapport à celui-ci ne sont pas pertinentes dans la mesure où, il s'agit d'un

*Zw* Feuillet

S

*[Handwritten signatures and initials]*

avis d'opportunité dont le Collège ne doit pas se justifier ; que chaque dossier est analysé au cas par cas en fonction du cadre bâti et non-bâti environnant ;

Considérant dans le présent dossier que la brique ton rouge foncé est admissible en regard de la teinte foncée caractéristique d'un habitat rural et que la différence de couleur des châssis du rez par rapport aux étages est souhaitée par les demandeurs afin de marquer une différence dans les destinations des étages ; que cette différenciation ne peut nuire au paysage dans sa globalité ;

Considérant les compléments justificatifs et les nouveaux plans reçus en date du 11/12/2012 ;

Considérant qu'il ressort de ces compléments et nouveaux plans :

Par rapport aux pompiers :

Les demandeurs signalent qu'une borne incendie a été placée dans le parterre planté entre les zones de parkings en dalles gazons en face des 2 bâtiments. Si le réseau public ne fournit pas un débit suffisant, une citerne avec la capacité imposée par le service Incendie sera placée dans la zone comprise entre les parkings en dalles gazon, la zone non aedificandi du pipe-line, le chemin du Bonly et la zone non-aedificandi de réservation du MET.

Les accès et rayon de courbure ont été modifiés, un zoom des plans (1/50) relatifs aux escaliers est fourni, diverses adaptations suivant le premier rapport ont été réalisées.

Par rapport aux remblais :

Les niveaux d'implantation des bâtiments ont été diminués :

- bâtiment A : niveau à +96.70 au lieu de +97.50 (- 80cm) ;
- bâtiment B : niveau à +98.20 au lieu de 98.50 (-30cm) ;

Le toit plat à l'arrière du bâtiment A présente une différence par rapport au terrain naturel allant de 0 à 80cm. Ce toit plat n'est pas pourvu de garde-corps car il n'est pas accessible (donnant accès aux commerces et bureaux, cela paraît inutile). Ledit toit plat est végétalisé.

Les demandeurs fournissent également un relevé établi par un géomètre mentionnant les niveaux du bâtiment voisin de gauche (réclamant) ; ce relevé confirme que les niveaux du bâtiment projeté (103.94 sous corniche et 109.95 au faite) sont similaires à ceux du bâtiment voisin (103.45 sous corniche et 108.46 au faite). La grande différence se situe dans le niveau du faite (+1.5m) qui est moins perceptible dans l'espace vu qu'il s'agit d'une ligne et non d'un volume. Une solution pour diminuer encore ce niveau serait de diminuer la pente de toit à 35° ; cependant, vu la grande largeur du pignon, le bâtiment présenterait des dimensions fort « ramassées », or, le pignon gauche est visible de la chaussée.

Par rapport aux abattages :

Un nouveau plan d'abattage est introduit ainsi qu'un plan de replantation.

Considérant qu'au vu des compléments introduits les services ou commissions visés ci-après ont été reconsultés pour les motifs suivants :

- Département Nature et Forêts : le projet vise l'abattage d'arbres ; que son avis sollicité en date du 21/12/2012 et transmis en date du 24/01/2013 est favorable (le DNF suggère l'utilisation d'anciennes variétés pour les fruitiers) ;

- SOLVIC : le bien visé est traversé par une conduite de gaz ; que son avis sollicité en date du 21/12/2012 et transmis en date du 27/12/2012 est favorable conditionnel ;

- Service INCENDIE : le projet vise un immeuble à appartements avec locaux communs et accessibilité au public ; que son avis sollicité en date du 21/12/2012 et transmis en date du 04/01/2013 est favorable conditionnel ;

Considérant l'arrêté du Fonctionnaire délégué du 27 juillet 2012 autorisant à la Direction des Routes du Brabant wallon l'aménagement du carrefour chaussée de Huy/chemin du Bonly/Bd du Centenaire, au droit du bien visé (PU/12.028) ;

Considérant que les travaux relatifs au permis précité sont en cours de réalisation ;

Considérant le permis d'urbanisme initial référencé PU/11.132 refusé en date du 01/02/2012 pour un projet similaire sur le bien visé ;

Considérant que les motifs du refus du permis d'urbanisme ne sont plus d'actualité vu l'exécution en cours du chantier relatif au carrefour de la chaussée de Huy et des voiries annexes (Bonly et Centenaire) ;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué est un avis simple ; que le Collège peut s'écarter moyennant motivation ; que cependant le Fonctionnaire délégué met en exergue le fait qu'une partie des constructions empiète sur la zone agricole ; qu'il convient de faire déplacer ces constructions de manière à respecter strictement le zonage du plan de secteur ;

Considération en outre que les abattages semblent effectivement excessifs et qu'il convient de les limiter au maximum ;

Considérant la réception de nouveaux plans en date du 08/07/2013 ; que ceux-ci présentent les modifications suivantes :

- Diminution du nombre d'unités dans le bloc A (on passe de 4 bureaux/commerces et 8 appartements à 3 bureaux/commerces et 6 appartements dont 2 de 3 chambres et 4 de 2 chambres) ;
- diminution de la longueur du bloc A (suppression d'une travée) ;
- Bloc B inchangé du point de vue du nombre d'unités (1 bureau et 2 appartements) ;
- Déplacement des implantations des blocs A et B afin de les englober entièrement dans la zone d'habitat, sans plus de débordement sur la zone agricole (Bâtiment B légèrement avancé vers la chaussée de Huy et volume garage B décalé vers l'avant – bâtiment A raccourci d'une travée) ;
- Mention plus explicite des courbes de niveaux projetées et des arbres et conifères à abattre ;

Considérant que la diminution du nombre d'unités et la réduction de la longueur du bloc A répondent partiellement à la demande du Fonctionnaire délégué relative à l'esthétique du bâtiment et à la densification ;

Considérant qu'un nouvel avis du Fonctionnaire délégué et du service Incendie est sollicité sur base des plans modifiés ;

Considérant l'avis favorable conditionnel du service INCENDIE réceptionné en date du 02/08/2013 et relatifs aux plans modifiés ;

Considérant le nouvel avis défavorable du Fonctionnaire délégué réceptionné en date du 03/10/2013 libellé et motivé comme suit :

... Considérant que le projet a été modifié par plans déposés le 08/07/2013 ; qu'il a été revu (diminution de la longueur et du programme du bloc A, modification implantation blocs A et B) afin de répondre à certaines de ces motivations, en particulier celle de la non-conformité au plan de secteur ;

Vu le nouvel avis du Collège pris en date du 21/08/2013 ;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 28/08/2013 ;

Considérant que les remarques formulées dans mon avis du 26/05/2013 restent, pour la plupart, d'actualité :

- Densité importante compte tenu du projet de Schéma de Structure ;
- Pertinence de commerces à cet endroit décentré ;
- Rapport peu structurant à l'espace rue ;
- ...

Considérant que la diminution du nombre d'unités mentionnée par le Collège est à relativiser du fait qu'elle est en partie rattrapée par une augmentation de la superficie de ces unités ; que la diminution de programme réalisée n'est de ce fait pas si conséquente (diminution d'environ 4m de longueur du bloc A) ;

3<sup>me</sup> Feuillet



Considérant que le projet reste non conforme au plan de secteur ; qu'en effet, d'importants remblais, aménagements accessoires au principal et directement liés aux bâtiments, sont réalisés en zone agricole (en particulier en partie Sud du Bloc B, remblais de plus d'un mètre cinquante par endroits) ;  
Considérant dès lors qu'il n'y a pas lieu de modifier sa position par rapport à ce précédent avis ;  
J'émet un avis défavorable au projet présenté. ; »

Considérant la réception en date du 22/10/2013 d'un nouveau plan d'implantation supprimant les remblais en zone agricole et créant, en zone d'habitat, un mur de soutènement de 22m de long sur 1.6m de haut de ton anthracite doublée d'une haie vive d'essences régionales ;

Considérant que le projet ne déroge plus au plan de secteur et que l'avis du Fonctionnaire délégué est donc un avis simple duquel le Collège peut s'écarter ;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué sur l'esthétique des bâtiments projetés est subjectif et que le Collège ne le partage pas ;

Considérant que la densité projetée peut être acceptée dans la mesure où il s'agit d'une parcelle d'angle à front d'une voirie fortement fréquentée et à proximité d'arrêts de bus ;

Considérant que la relation avec l'espace public existera naturellement du fait de la configuration de la parcelle à l'angle de 2 voiries fortement fréquentées ;

Considérant la volonté collégiale de promouvoir les logements accessibles aux PMR et la possibilité légale d'imposer des charges d'urbanisme ;

Considérant qu'au vu de la densité sollicitée, il est opportun d'aménager l'intérieur d'un logement afin de la rendre accessible aux personnes à mobilité réduite ;

Considérant l'importance de poursuivre le maillage des modes doux de déplacements

Considérant que l'implantation correcte des bâtiments et ouvrages participe du bon aménagement des lieux ;

#### DECIDE :

(1) Article 1<sup>er</sup>. - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur CRICKX représentant MATT&co sprl et SOCCIM s.a. est octroyé.

(5) - Le titulaire du permis devra :

(2) 1° respecter toutes les conditions prescrites dans les avis du service INCENDIE, SOLVIC, DNF et DGO1-direction des routes du Brabant wallon ;

2° aménager des trottoirs de 1.5m à front de la chée de Huy et du chemin du Bonly sur tout le développement du bien concerné et pas réaliser de plantations autres que buissons et taillis à moins de 4m du domaine public ;

3° aménager un logement afin de le rendre accessible aux personnes à mobilité réduite ;

4° présenter un échantillon des briques;

5° respecter l'art. 137, alinéa du CWATUPE en ce qui concerne l'indication de l'implantation sur le terrain (voir directives en annexes) ;

(6) 6° respecter la législation en vigueur sur le traitement et l'évacuation des eaux usées;

- 7° respecter le décret du 11.03.1999 relatif au permis d'environnement en ce qui concerne notamment l'épuration des eaux usées;
- 8° respecter le règlement communal du 26 novembre 2007 relatif aux citernes à eau de pluie dont copie en annexe;
- 9° prendre à sa charge des éventuels renforcements et/ou extensions de l'équipement complet de la voirie (eau, électricité, télédistribution, gaz, téléphone, etc...).

Article 2 - Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de recours.

Article 3 - Le destinataire de l'acte peut introduire un recours auprès du Gouvernement par envoi recommandé à la poste dans les trente jours de la réception de la décision du Collège communal. Est jointe au recours, une copie des plans de la demande de permis et de la décision dont recours. Le recours est introduit à l'adresse du directeur général de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine.

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

Article 5 - Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements, notamment le décret relatif au permis d'environnement; l'autorisation pour le rejet des eaux usées domestiques.

A Chaumont-Gistoux, le 06 novembre 2013.

PAR LE COLLEGE :

La Directrice Générale f.f.

Vanessa FRESON



Le Bourgmestre,

Luc DECORTE.

- (1) Biffer ou effacer la (les) mention(s) inutile(s).
- (2) A biffer ou effacer si ce n'est pas le cas.
- (3) Indiquer les prescriptions du plan de secteur, du plan communal d'aménagement, du permis de lotir, du règlement régional ou communal d'urbanisme auxquelles la demande de permis déroge.
- (4) A compléter par un ou plusieurs tirets s'il y a lieu.
- (5) A biffer ou effacer si le permis n'est pas délivré.
- (6) A compléter, le cas échéant, par le Collège communal.
- (7) Indiquer pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai de péremption.
- (8) A n'utiliser que dans les cas visés à l'article 88 du Code précité.
- (9) Indiquer les considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision.

Feuillet

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

**EXTRAITS DU CODE WALLON DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'URBANISME,  
DU PATRIMOINE ET DE L'ENERGIE**

**1) VOIES DE RECOURS**

*Art. 119. § 1<sup>er</sup>. Le demandeur peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement par envoi recommandé à la poste dans les trente jours de la réception de la décision du collège communal.*

*Est jointe au recours une copie des plans de la demande de permis et de la décision dont recours. Les délais d'instruction et de décision ne commencent à courir qu'à dater de la réception de cette copie.*

*§ 2. Dans les cas visés à l'article 108, le recours est introduit auprès du Gouvernement par le fonctionnaire délégué dans les trente jours de la réception de la décision du collège communal.*

*Art. 452/13. Les recours visés à l'article 119 sont introduits par envoi recommandé à la poste, à l'adresse du directeur général de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine.*

*( demandeur qui introduit un recours renseigne dans la lettre la date à laquelle il a reçu la décision du collège communal.*

*Art. 122. Dans les cas visés à l'article 84, § 2, alinéa 2, 3°, le demandeur peut introduire un recours auprès du seul fonctionnaire délégué par lettre recommandée à la poste, dans les trente jours de la réception de la décision du collège communal.*

*Art. 108. § 1<sup>er</sup>. Le fonctionnaire délégué introduit auprès du Gouvernement le recours motivé visé à l'article 119, § 2, alinéa 2, si la procédure a été irrégulière ou si le permis n'est pas conforme :*

*1° au plan de secteur, s'il n'existe ni plan communal d'aménagement ni permis de lotir;*

*2° au plan communal ou au permis de lotir;*

*3° au règlement communal d'urbanisme ou à un règlement régional d'urbanisme;*

*4° à la loi du 12 juillet 1956 établissant le statut des autoroutes et aux plans parcellaires approuvés par le Gouvernement en vertu de l'article 6 de cette loi;*

*5° à la dérogation accordée en application des articles 110 à 113.*

*Il précise la nature de l'irrégularité dans la procédure ou la disposition à laquelle le permis n'est pas conforme.*

*§ 2. Le fonctionnaire délégué peut également introduire un recours motivé auprès du Gouvernement :*

*1° lorsque la décision du collège des bourgmestre et échevins est divergente de l'avis émis par la Commission communale dans le cadre d'une consultation obligatoire de celle-ci;*

2° en l'absence de Commission communale, lorsqu'à l'occasion de l'enquête publique organisée en application du présent Code, soit :

- vingt-cinq personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant moins de dix mille habitants;
- cinquante personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de dix mille à vingt-cinq mille habitants;
- cent personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de vingt-cinq mille à cinquante mille habitants;
- deux cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de cinquante mille à cent mille habitants;
- trois cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant plus de cent mille habitants;
- ont émis des observations individuelles et motivées relatives au projet durant ladite enquête et que ces observations ne sont pas rencontrées par la décision du collège;

3° lorsque le Gouvernement a décidé la révision du plan communal d'aménagement ou l'établissement d'un plan communal d'aménagement ayant pour effet de réviser ou d'annuler tout ou partie d'un permis de lotir.

( permis doit reproduire le présent article.

## 2) SUSPENSION DU PERMIS

Art. 119. §2. Le recours du fonctionnaire délégué, de même que le délai pour former recours, est suspensif. Il est adressé simultanément au demandeur et au collège communal.

## 3) AFFICHAGE DU PERMIS

Art. 134. Un avis indiquant que le permis a été délivré est affiché sur le terrain à front de voirie et lisible à partir de celle-ci, 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, avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par la commune ou le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 156 à l'endroit où les travaux sont exécutés et les actes accomplis.

## 4) PEREMPTION DU PERMIS

Art. 87. § 1<sup>er</sup>. Si, dans les deux ans de l'envoi du permis d'urbanisme, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux de manière significative, le permis est périmé.

§2. Le permis est périmé pour la partie restante des travaux si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les cinq ans de son envoi, sauf si la réalisation a été autorisée par phases. Dans ce cas, le permis détermine le point de départ du délai de péremption pour chaque phase autre que la première. La péremption du permis s'opère de plein droit.

*juin*  
Feuillet

*h*

*[Handwritten signatures]*

## 5) PROROGATION DU PERMIS

*Art. 87. §3. A la demande du bénéficiaire du permis d'urbanisme, celui-ci est prorogé pour une période d'un an. Cette demande est introduite trente jours avant l'expiration du délai de péremption visé à l'article 87, § 1<sup>er</sup>.*

*La prorogation est accordée par le collège communal.*

## 6) CERTIFICATION DE LA CONFORMITE DES TRAVAUX

*Art. 139. § 1<sup>er</sup>. Le bénéficiaire du permis doit faire vérifier la conformité de l'état du bien au permis au plus tard dans les six mois qui suivent l'expiration du délai prévu à l'article 87, § 2, ou préalablement à une cession.*

*En cas de cession plus de trois ans après une vérification, le cédant fait vérifier la conformité de son bien au permis avant l'acte de cession. Toutefois, une vérification s'impose avant toute cession postérieure à une vérification provisoire.*

*( ? Un certificateur agréé, choisi par le bénéficiaire de permis ou le cédant, procède à la vérification.*

*Si la commune n'a pas reçu le certificat de conformité urbanistique ou le document contenant refus de certificat de conformité urbanistique à la fin des six mois qui suivent l'expiration du délai prévu à l'article 87, §2, le collège communal ou l'agent que ce collège délègue charge d'office un certificateur agréé de procéder à la vérification.*

*Dans tous les cas, la vérification est aux frais du bénéficiaire du permis ou du cédant.*

## 7) DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS GROUPEES

*Art. 126. Lorsqu'un permis d'urbanisme autorise plusieurs constructions et que ces constructions impliquent la réalisation d'infrastructures et d'équipements communs en ce compris les équipements d'épuration des eaux usées, le permis peut subordonner les mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage, de constitution d'emphytéose ou de superficie, ou de location pour plus de neuf ans, portant sur tout ou partie de ces biens :*

*1° à un certificat délivré dans les conditions visées à l'article 95, alinéa 1<sup>er</sup> ;*

*2° à un acte de division dressé par le notaire fixant les prescriptions urbanistiques de l'ensemble et les modalités de gestion des parties communes.*

*Le permis mentionne les phases éventuelles de réalisation des constructions en précisant le début de chaque phase.*

-----

**SEANCE DU 26 NOVEMBRE 2007**



**PRESENTS :**

**MM. Luc DECORTE : Bourgmestre-Président ;  
Philippe MIGNON – Luc MERTENS – Anne-Marie  
MAILLEUX-LOUETTE - Pierre LANDRAIN : Echevins ;  
André DEMOULIN – Brigitte TROOSTERS-CORBION - Luc  
GAUTHIER –  
Marie-Claire NOËL-TONNON – Guy MICLOTTE – Thérèse  
DE BAETS-FERRIERE - Serge DENIS – Natacha  
VERSTRAETEN – Jacques BREDAEL – Bérangère AUBECQ-  
David FRITS - Jean-Luc GUILMOT – Caroline de  
VILLENFAGNE de SORINNES-du PARC LOCMARIA du  
PARC – Fabienne van der STRATEN WAILLET-VELGE –  
Patrick LAMBERT : Conseillers communaux ;  
Bernard ANDRE : Secrétaire Communal.**

**OBJET : Règlement relatif aux citernes à eau de pluie – Approbation.**

**Le Conseil communal.**

Vu le Code de Démocratie locale et de la Décentralisation,

Considérant que l'installation d'une citerne à eau de pluie s'avère judicieuse, notamment en vue de réduire l'utilisation d'eau potabilisée pour des usages qui ne le nécessitent pas ;

Considérant l'importante économie d'eau potable engendrée par l'utilisation d'eau de pluie pour des usages pour lesquels une qualité sanitaire parfaite de l'eau n'est pas nécessaire (toilettes, lessive, arrosage, nettoyage des sols, piscines, ...);

Considérant qu'il est nécessaire, afin que les citernes installées soient réellement utilisées et jouent le rôle souhaité, d'imposer un système technique de récupération de l'eau de pluie pour les usages d'eau non potable d'une construction (chasses d'eau des W.C., lessiveuse, arrosage, nettoyage des sols, ...);

Considérant qu'il est essentiel de rechercher toutes les solutions adéquates afin de lutter contre les inondations;

Considérant que les citernes ne sont jamais tout à fait pleines, qu'en cas de pluie, une petite partie des précipitations reste captive dans ces citernes et ne se précipite pas directement dans les cours d'eau, qu'à titre d'exemple, 100 maisons munies d'une citerne de 10.000 litres chacune remplie à 50% engendre une masse de 500m<sup>3</sup> d'eau qui restent captifs et qui ne viennent pas engorger les cours d'eau déjà surchargés;

Par 16 oui, 1 non et 3 abstentions,

ARRETE

**Article 1<sup>er</sup>** : L'installation d'une citerne à eau destinée à récupérer les eaux de pluie de toiture est imposée. Cette imposition est applicable à la délivrance d'un permis d'urbanisme pour de nouvelles constructions, y compris dans le cadre de permis de lotir ou de logements multiples ;

6- Feuillet, J.  
dumy

A large area of handwritten signatures and scribbles, including a prominent signature that appears to be 'Feuillet, J.' and other illegible marks.

**Article 2** : Les normes techniques des citernes sont fixées selon les critères suivants :

1°) Contenance totale de 10.000 litres (10 m<sup>3</sup>) pour les constructions dont la toiture présente une superficie inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup> ;

2°) Contenance totale de 15.000 litres (15 m<sup>3</sup>) pour les constructions dont la toiture présente une superficie supérieure à 150 m<sup>2</sup> ;

3°) Contenance totale de 20.000 litres (20 m<sup>3</sup>) pour les bâtiments industriels et commerciaux dont la superficie est égale ou supérieure à 400 m<sup>2</sup> ainsi que pour les hangars agricoles.

4°) Contenance totale de 30.000 litres (30 m<sup>3</sup>) pour les bâtiments industriels et commerciaux dont la superficie est égale ou supérieure à 600 m<sup>2</sup>.

**Article 3** : L'installation d'un système automatique de récupération de l'eau de pluie de la citerne pour les usages d'eau non potables de la construction est mis en place.

**Article 4** : Un système de contrôle systématique de l'installation des citernes et de l'utilisation de l'eau, ainsi que des raccordements voulus pour assurer l'usage de l'eau de pluie ainsi récupérée pour la plus grande partie des usages d'eau non potables de la construction (WC, machine(s) à lessiver, arrosage jardin ...) est mis en place.

**Article 5** : Les règles fixées aux articles 3 et 4 sont applicables pour toute extension de bâtiment comportant une augmentation de toiture de plus de 50 m<sup>2</sup>.

Une dérogation pourra toutefois être accordée, si le demandeur établit qu'en raison des contingences techniques, l'installation de la (les) citerne(s) et /ou des raccordements en vue de l'utilisation entraînerait un coût anormalement élevé.

**Article 6** : La date d'entrée en vigueur est fixée au 1<sup>er</sup> janvier 2008.

Ainsi fait à Chaumont-Gistoux en séance susmentionnée.

Par Ordonnance,

Le Secrétaire,

(s) B. ANDRE

Le Président,

(s) L. DECORTE

Pour copie conforme délivrée à Chaumont-Gistoux, le 27 novembre 2007.

Par ordonnance,

Le Secrétaire Communal,

B. ANDRE

Le Bourgmestre,

L. DECORTE

Annué 2 ou 2015/184

**Version du 30 septembre 2015**

1/10000

**Tableau des quotités (immeuble B)**

**Appartement**

Lots	Surf. Pond.	Quotités	arrondis
lot 1 - A0-01			
lot 2 - A0-02			
lot 3 - A0-03			
lot 4 - A1-01			
lot 5 - A1-02			
lot 6 - A1-03			
lot 7 - A2-01			
lot 8 - A2-02			
lot 9 - A2-03			
lot 1 - B0-01	125	2839,70	2840
lot 2 - B1-01	138	3131,00	3131
lot 3 - B2-01	140	3190,26	3190
	0,00	8160,98	9161

Se référer aux plans pour la répartition des locaux  
Répartition des charges sur base des quotités

Appréciation des surfaces nettes sur base des plans fournis  
(version permis)

**Cave**

Lots	Surf. Pond.	Quotités	arrondis
cave 1A			
cave 2A			
cave 3A			
cave 4A			
cave 5A			
cave 6A			
cave 7A			
cave 8A			
cave 9A			
cave 1B	4	101,53	101
cave 2B	5	109,70	110
cave 3B	5	102,89	103
cave 4B	6	127,42	127
		441,54	441

**Emplacement de parking**

Lots	Surf. Pond.	Quotités	arrondis
Garage A01			
Garage A02			
Garage A03			
Garage A04			
Garage A05			
Emplacement A01			
Emplacement A02			
Emplacement A03			
Emplacement A04			
garage B01	9	198,74	199
garage B02	9	198,74	199
		397,48	398
			10000

3 emplacements de parking sont à la disposition de l'immeuble B et à répartir (1 emplacement par lot)  
(frais et entretien à charge des occupants 1/3)

14 Feuillet

SOCIÉTÉ DE GEOMETRES SPRL  
Vincent L'ESCEUX Denis QUERTAIN  
Place de l'Encenoit, 20  
1380 Lasne  
Tél. : 0216183.47.00/10  
Fax : 021633.47.30  
T.V.A. : BE0662.211.125

**Tableau des quotités (parties communes générales)**

1/10000

**Version du 30 septembre 2015**

**Appartement**

Lots	Surf. Pond.	Quotités	arrondis
lot 1 - A0-01	126	796,18	796
lot 2 - A0-02	115	725,49	725
lot 3 - A0-03	127	806,77	806
lot 4 - A1-01	96	608,62	609
lot 5 - A1-02	98	619,29	619
lot 6 - A1-03	144	910,42	910
lot 7 - A2-01	94	596,50	597
lot 8 - A2-02	99	624,67	625
lot 9 - A2-03	145	916,11	916
lot 1 - B0-01	125	791,27	791
lot 2 - B1-01	138	872,44	872
lot 3 - B2-01	140	889,96	889
	898,56	9155,72	9155

Se référer aux plans pour la répartition des locaux  
Répartition des charges sur base des quotités  
Appréciation des surfaces nettes sur base des plans fournis  
(version permis)

**Cave**

Lots	Surf. Pond.	Quotités	arrondis
cave 1A	2	10,82	11
cave 2A	1	6,61	6
cave 3A	2	10,82	11
cave 4A	2	10,63	11
cave 5A	2	11,58	12
cave 6A	2	11,20	11
cave 7A	2	11,39	11
cave 8A	1	8,35	8
cave 9A	1	8,16	8
cave 1B	4	28,28	28
cave 2B	5	30,97	31
cave 3B	5	28,67	29
cave 4B	6	35,51	36
		211,51	213

**Emplacement de parking**

Lots	Surf. Pond.	Quotités	arrondis
Garage A01	10	66,14	66
Garage A02	12	77,63	78
Garage A03	12	77,21	77
Garage A04	11	67,09	67
Garage A05	13	81,96	82
Emplacement A01	7	46,71	47
Emplacement A02	5	32,66	33
Emplacement A03	5	32,47	32
Emplacement A04	6	40,25	40
garage B01	9	56,38	56
garage B02	9	56,38	56
		632,77	632
			10000

**3 emplacements de parking sont à la disposition de l'immeuble B et à répartir (1 emplacement par lot)**  
(frais et entretien à charge des occupants 1/3)

2<sup>e</sup> Feuillet

**SOCIETE DE GEOMETRES**  
**LESCOEUX - QUERTAIN sprl**  
 Place de Planenoit, 20 - 1380 Lasne  
 TEL : 02/633.47.00 - 02/633.47.10  
 FAX : 02/633.47.30  
 Vincent LESCOEUX - Denis QUERTAIN  
 associés  
 Thierry LADRIERE - Pieter VANDEN NOORTGATE  
 collaborateurs du bureau

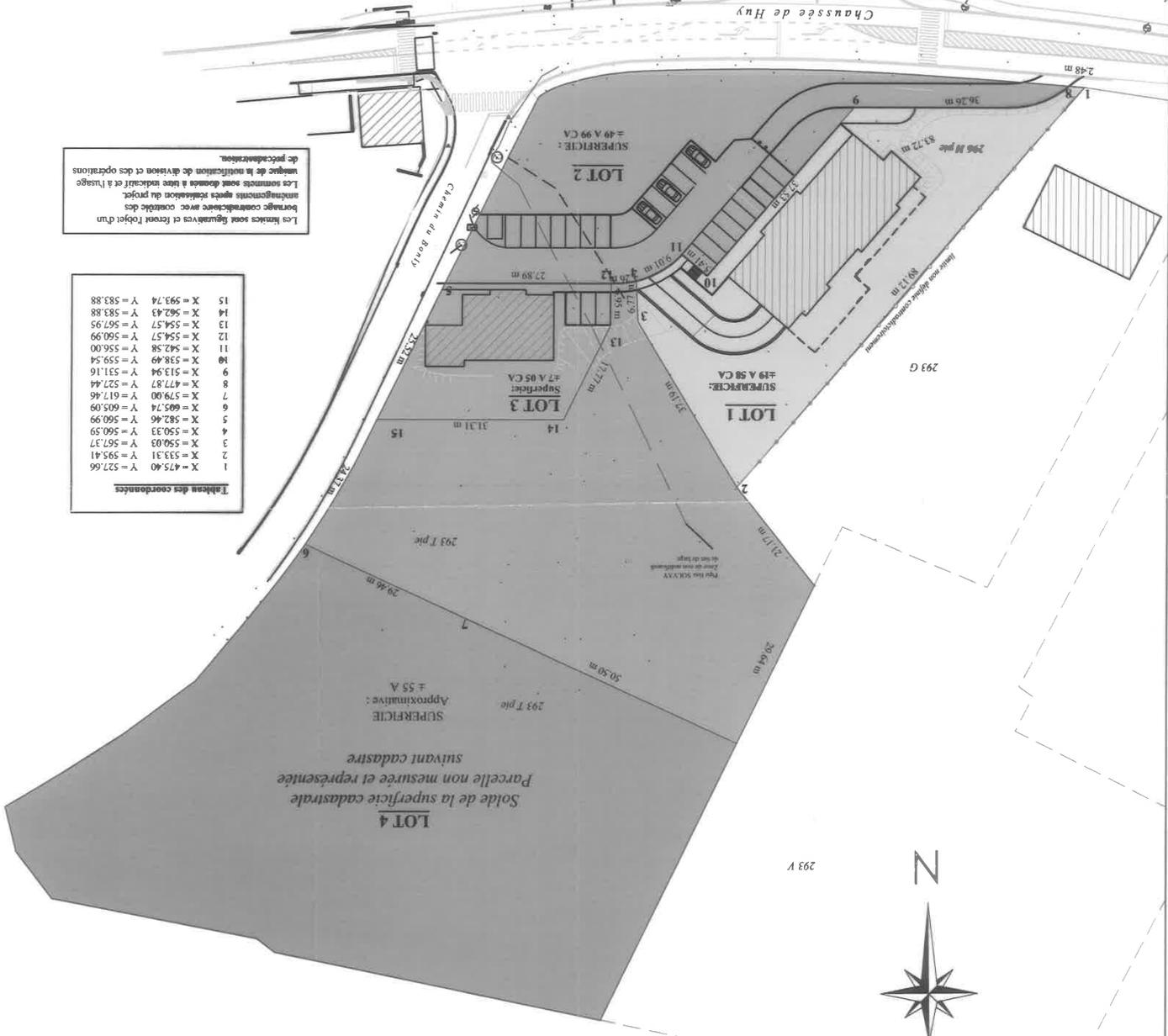
*Ne bouchez pas*

- Légende situation existante**  
 Plan du 18 février 2015  
 Système de coordonnées x/y/z, fctif local
- ☒ Borne nouvelle
  - ☒ Borne ancienne
  - ☒ Pavé repère eau
  - ☒ Pavé repère gaz
  - ☒ Pavé repère
  - ☒ Borne nouvelle
  - ☒ Borne ancienne
  - ☒ Pavé repère eau
  - ☒ Pavé repère gaz
  - ☒ Pavé repère
  - ☒ Borne nouvelle
  - ☒ Borne ancienne
  - ☒ Pavé repère eau
  - ☒ Pavé repère gaz
  - ☒ Pavé repère
- ⚡ Poterai d'éclairage
  - ⚡ Poterai électrique
  - ⚡ Avaloir
  - ⚡ DT Dessus Taque
  - ⚡ RA Radier
  - ⚡ Télédistribution
  - ⚡ Chambre de visite
  - ⚡ Limite de culture
  - ⚡ Bouche d'incendie
  - ⚡ Limite parcelle cadastrale

Les bornes sont ligaturées et font l'objet d'un bornage contractuel avec conseil des aménagements après réalisation du projet. Les sommets sont donnés à titre indicatif et à l'usage de planification.

**Tableau des coordonnées**

1	X = 475,40	Y = 527,66
2	X = 533,31	Y = 595,41
3	X = 550,33	Y = 567,37
4	X = 550,33	Y = 560,50
5	X = 582,46	Y = 560,99
6	X = 605,74	Y = 605,09
7	X = 579,00	Y = 617,46
8	X = 477,87	Y = 527,44
9	X = 513,94	Y = 531,16
10	X = 538,49	Y = 559,54
11	X = 542,58	Y = 556,00
12	X = 554,57	Y = 560,99
13	X = 554,57	Y = 567,95
14	X = 562,43	Y = 583,88
15	X = 593,74	Y = 583,88

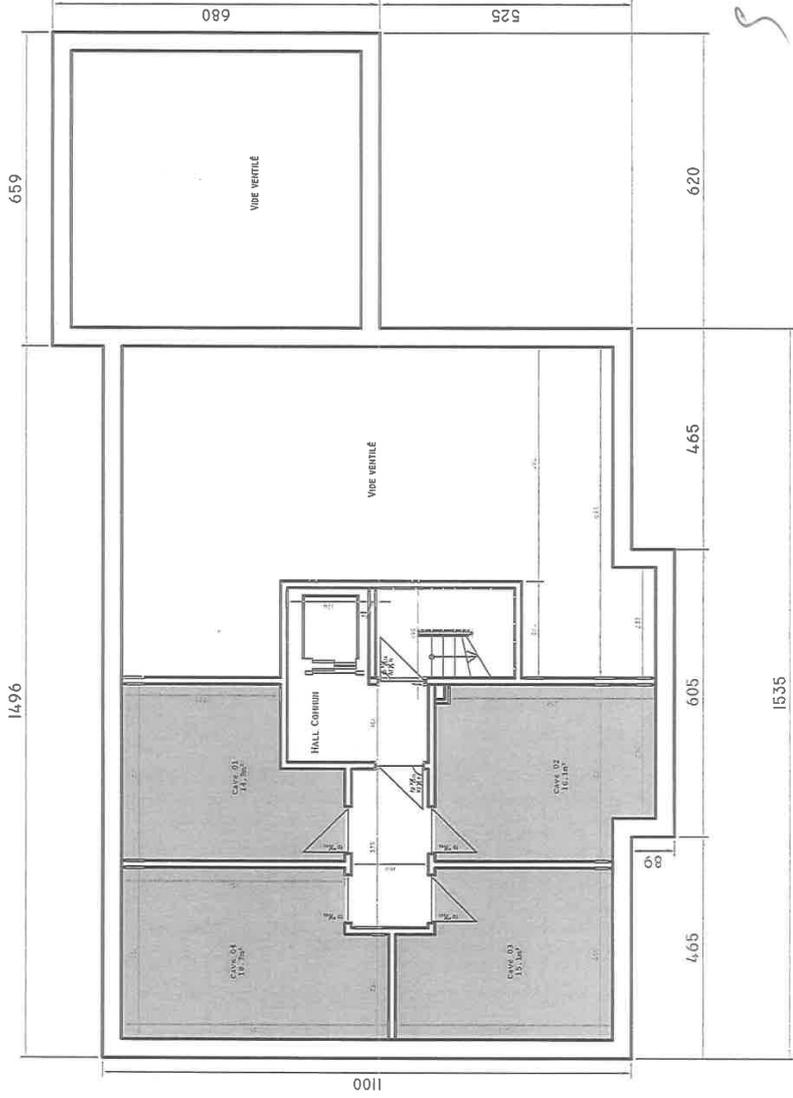


**Plan de division**  
 Commune de Chaumont-Gistoux  
 Division 4 Section A  
 Parcelles 293 T & 296 H  
 Chaussée de Huy & Chemin du Bonly  
 échelle : 1/700

Feuillet

**Annexe à l'Acte de Base**  
 Commune de Chaumont-Gistoux  
 Chaussée de Huy / Chemin du Bonly  
 échelle : 1/100

Commune de Chaumont-Gistoux  
 Division 4 Section A  
 Parcelles 293 T & 296 H  
 Chaussée de Huy & Chemin du Bonly



*Mc Conich*  
*[Signature]*  
*[Signature]*

**Immeuble B**  
**Plan sous-sol B-1**

Plan du 28 avril 2015  
 Echelle : 1/100

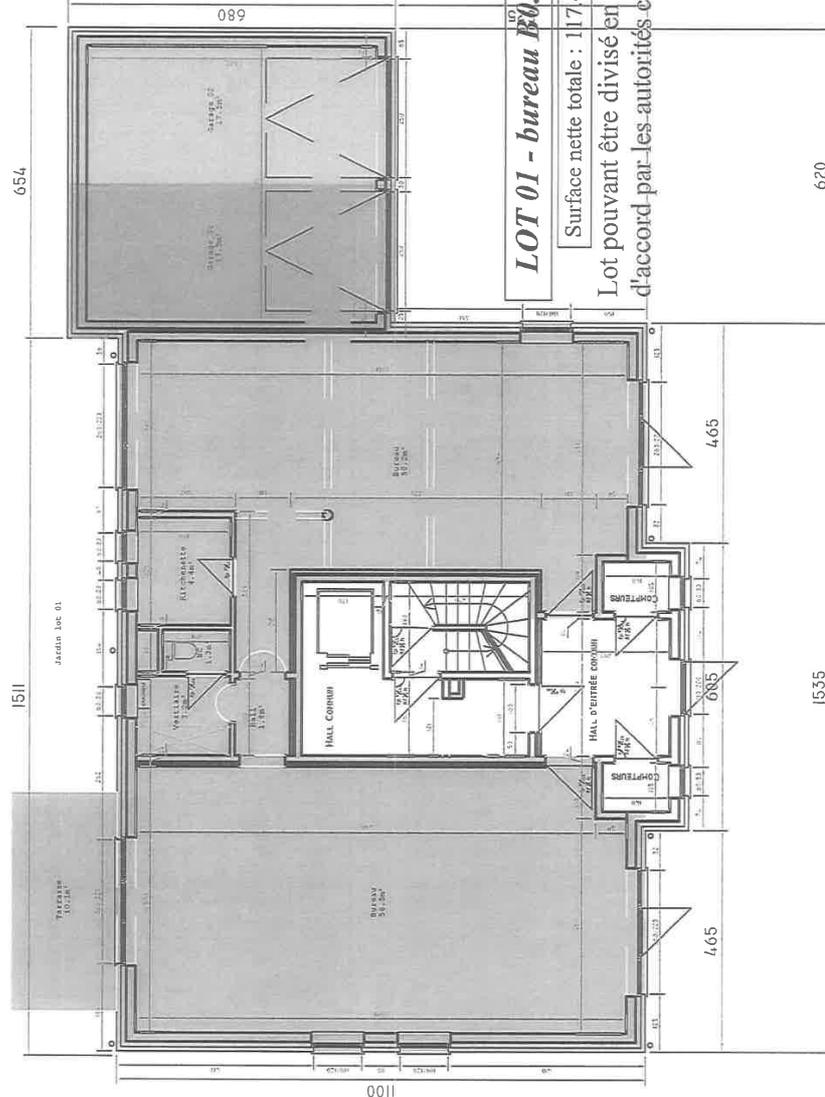
*4* **Feuillet**

Les techniques sont reprises à titre indicatif et compatibles comme partie commune.

Plan dressé sur base des plans de PU  
 S.N. : Surface nette au sol / base pour le calcul des quotités

**SOCIÉTÉ DE GÉOMÈTRES**  
**LESEUX - QUERTAIN sprl**  
 Plage de Plancenoit, 21 / 380 Lanne  
 TEL : 02633.47.00 - 02633.47.10  
 FAX : 02633.47.00  
**Vincent LESEUX - Denis QUERTAIN**  
 associés  
 Thierry L'ADRIÈRE - Pierre VANBIENNOORTGATE  
 collaborateurs du bureau

**Annexe à l'Acte de Base**  
 Commune de Chaumont-Gistoux  
 Chaussée de Huy / Chemin du Bonly  
 échelle : 1/100



**LOT 01 - bureau B0.01**

Surface nette totale : 117,4 m<sup>2</sup>

Lot pouvant être divisé en 2 sous réserve d'accord par les autorités compétentes

*de Bonly*

*S*

**Immeuble B**  
**Plan rez-de-chaussée B0**

Plan du 28 avril 2015



*f = Feuillet*

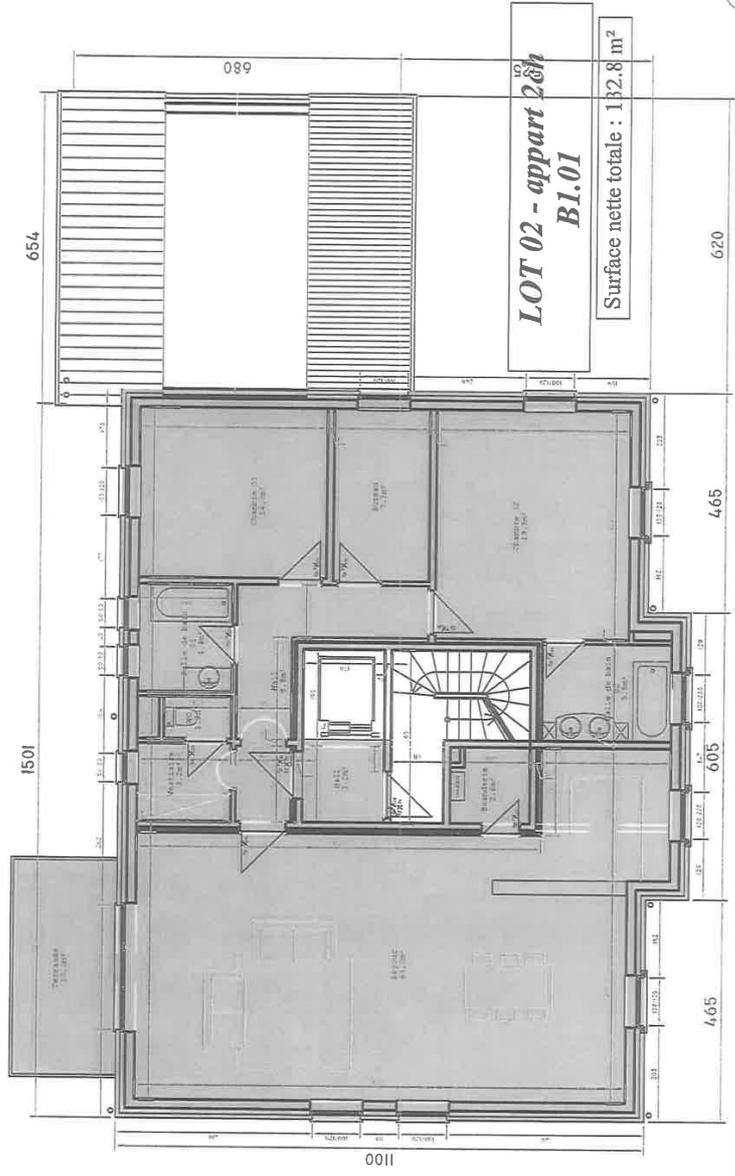
Les techniques sont reprises à titre indicatif et compatibles comme prafte commune.

Plan dressé sur base des plans du PU  
 S.N. : Superficie nette au sol / base pour le calcul des quotités

**SOCIETE DE GEOMETRES**  
 LESCEUX - QUERTAIN sprl  
 Place de Plancenoit 20 - 1380 Lasne  
 TEL. : 02633-4710 - 02633-4710  
 FAX. 02633-4730  
 Vincen LESCEUX - Denis QUERTAIN  
 associés  
 Thierry LADRIERE - Pierre VANDENNOORTGATE  
 collaborateurs du bureau

**Annexe à l'Acte de Base**  
 Commune de Chaumont-Gistoux  
 Chaussée de Huy / Chemin du Bonly  
 échelle : 1/100

Commune de Chaumont-Gistoux  
 Division 4 Section A  
 Parcelles 293 T & 296 H  
 Chaussée de Huy & Chemin du Bonly



*M. Vanhoy*

*[Handwritten signature]*

**Immeuble B**  
**Plan étage B1**

Plan du 28 avril 2015  
 Echelle : 1/100

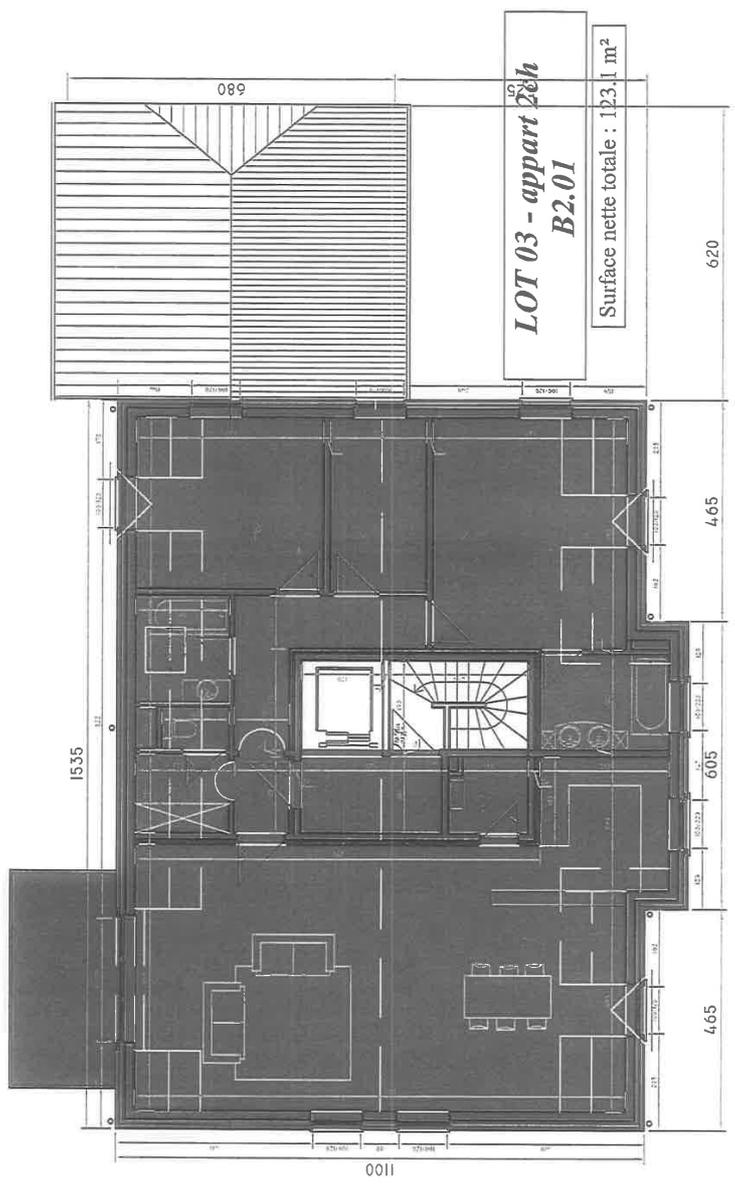
*G. Feuillet*

Les techniques sont reprises à titre indicatif et comptabilisées comme par le commun.

Plan dressé sur base des plans du PU  
 S.N. : Superficie nette au sol / base pour le calcul des quotités

**SOCIÉTÉ DE GEOMETRES**  
**LESCEUX - QUERTAIN sprl**  
 Place de Plancenoix 20 - 1380 Lasne  
 TEL. 02/633.47.10 - 02/633.47.10  
 FAX. 02/633.47.30  
**Vincent LESCEUX** - **Denis QUERTAIN**  
 géomètres  
 Thierry LADRIÈRE - Pierre VANDENNOORTGATE  
 collaborateurs de bureau

**Annexe à l'Acte de Base**  
 Commune de Chaumont-Gistoux  
 Chaussée de Huy / Chemin du Bonly  
 échelle : 1/100



**Immeuble B**  
**Plan étage B2**

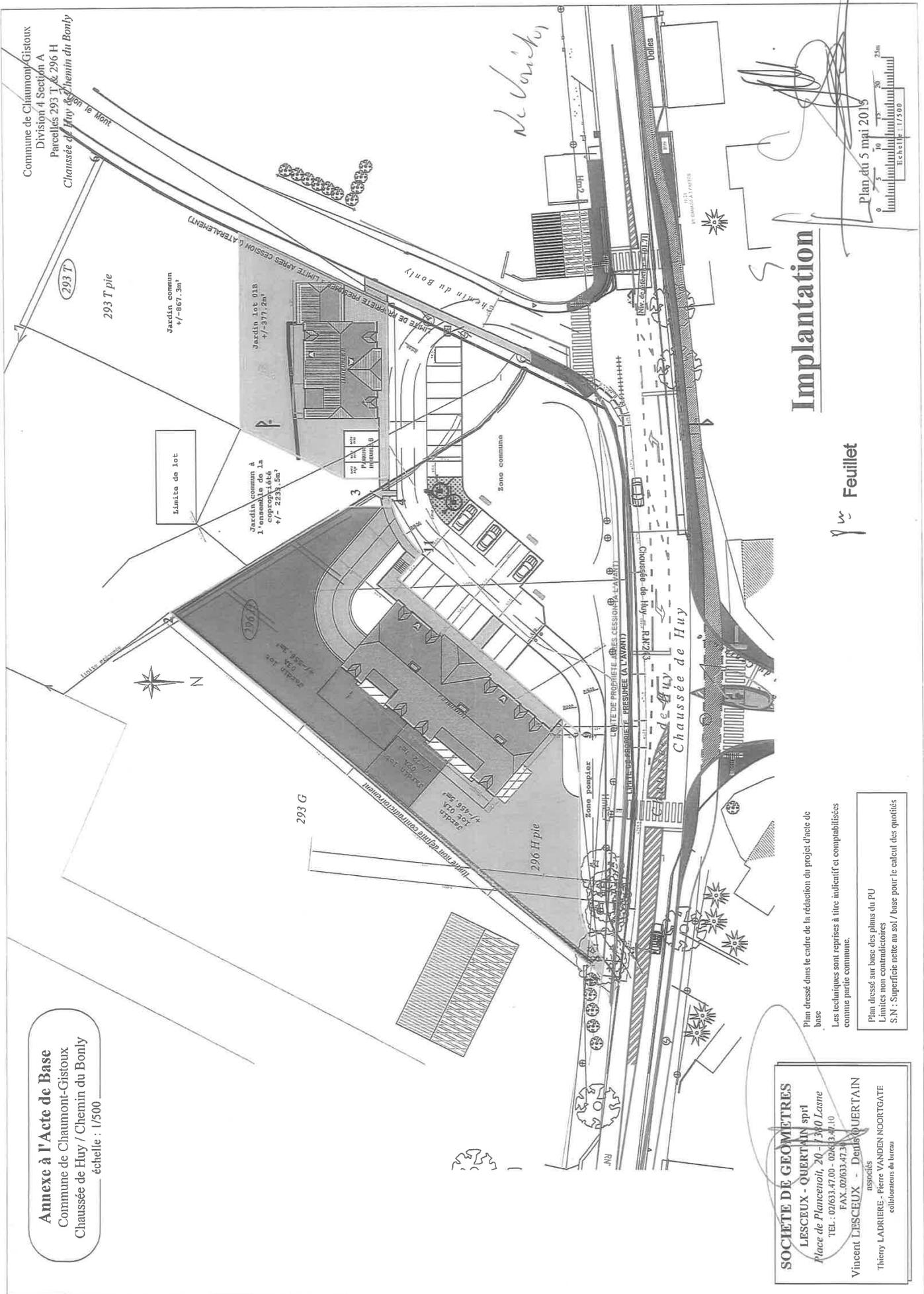
*Jr*  
**Feuillet**

*M. Vanicku*  
*S*  
 Plan du 28 avril 2015  
 Echelle : 1/100

**SOCIETE D'INGENIEURS**  
**LESCEUX - QUERTAIN sptl**  
 Place de Plancenoit, W - 1380 Lasne  
 TEL : 02/633.47.00 - 0693.47.10  
 FAX : 02/633.47.11  
**Vincent LESCEUX - Denis QUERTAIN**  
 associés  
 Thierry LADRIERE - Pierre VANDENNOORTGATE  
 collaborateurs du bureau

Les techniques sont reprises à titre indicatif et comptabilisées  
 comme partie commune.  
 Plan dressé sur base des plans du PU  
 S.N. : Superficie nette m. so / base pour le calcul des quotités

**Annexe à l'Acte de Base**  
 Commune de Chaumont-Gistoux  
 Chaussée de Huy / Chemin du Bomly  
 échelle : 1/500



Plan dressé dans le cadre de la rédaction du projet d'acte de bases  
 Les techniques sont reprises à titre indicatif et comptabilisées comme partie commune.  
 Plan dressé sur base des plans du PU  
 Limites non contraignantes  
 S.N : Superficie nette au sol / base pour le calcul des quotités

**SOCIÉTÉ DE GÉOMÈTRES**  
**LESCEUX - QUERTAIN sprl**  
 Place de Planenoit, 20 - 1300 Louve  
 TEL.: 02633.47.00 - 02633.47.10  
 FAX: 02633.47.31  
**Vincent LESCEUX - Denis QUERTAIN**  
 associés  
 Thierry LADRIÈRE - Pierre VANDEN NOORTGATE  
 collaborateurs du bureau

# Implantation

Feuillet



*McCarthy*

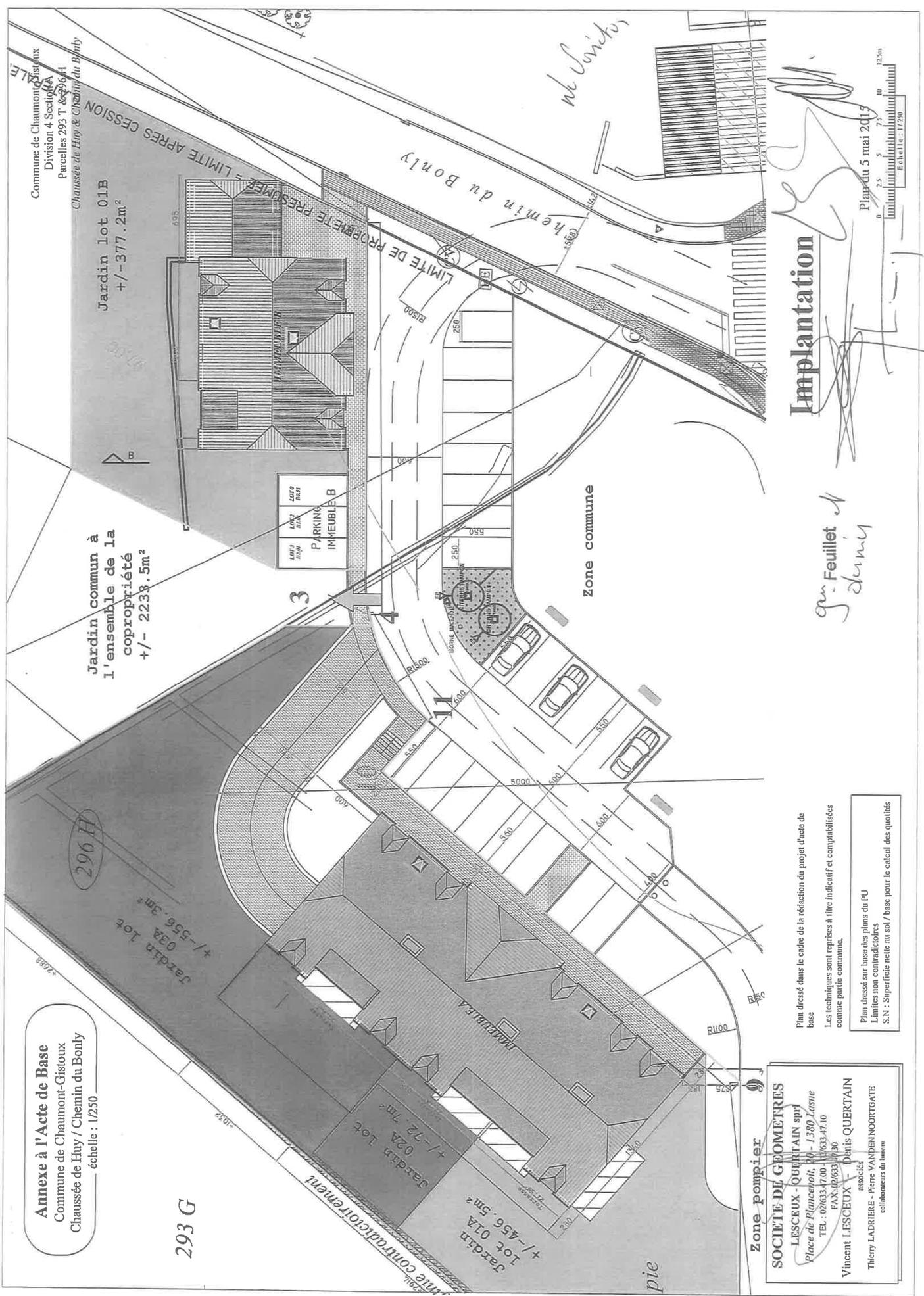
**Annexe à l'Acte de Base**  
 Commune de Chaumont-Gistoux  
 Chaussée de Huy / Chemin du Bonly  
 échelle : 1/250

293 G

Jardin commun à  
 l'ensemble de la  
 copropriété  
 +/- 2233.5m<sup>2</sup>

Jardin lot 01B  
 +/- 377.2m<sup>2</sup>

Commune de Chaumont-Gistoux  
 Division 4 Section 4A  
 Parcelles 293 T & 296 A  
 Chaussée de Huy & Chemin du Bonly



# Implantation

gn. Feuillet  
 d'army

Plan du 5 mai 2015



Plan dressé dans le cadre de la rédaction du projet d'acte de base  
 Les techniques sont reprises à titre indicatif et complétées comme partie commune.

Plan dressé sur base des plans du PU  
 Limites non contractuelles  
 S.N. : Superficie nette au sol / base pour le calcul des quotités

**Zone pompier**

**SOCIÉTÉ DE GÉOMÈTRES**  
 LESCEUX - QUERTAIN sprl  
 Place de Blancheville, 10 - 1380 Lasne  
 TEL. 02/633.47.00 - 02/633.47.10  
 FAX. 02/633.47.30

Vincent LESCEUX - Denis QUERTAIN  
 associés

Thierry LADRÈRE - Pierre VANDENNOORTGATE  
 collaborateurs du bureau

Pour l'acte avec n° de répertoire 20151834, passé le 6 octobre 2015

#### FORMALITÉS DE L'ENREGISTREMENT

Enregistré 74 rôles, 0 renvois,  
au Bureau de l'Enregistrement Actes Authentiques Ottignies-Louvain-La-Neuve  
le 12 octobre 2015  
Référence 5 Volume 0 Folio 0 Case 12316.  
Droits perçus: cinquante euros (€ 50,00).  
Le receveur

#### ANNEXE

Enregistré 21 rôles, 0 renvois,  
au Bureau de l'Enregistrement Actes Authentiques Ottignies-Louvain-La-Neuve  
le 12 octobre 2015  
Référence 6 Volume 0 Folio 100 Case 4224.  
Droits perçus: cent euros (€ 100,00).  
Le receveur

#### FORMALITÉS DE L'HYPOTHÈQUE

Transcription à la Conserv. hyp. Ottignies-Louvain-La-Neuve le 12 octobre  
2015  
Réf. 47-T-12/10/2015-08755.  
Montant: mille cent deux euros soixante-six cents (€ 1.102,66)  
Le conservateur des hypothèques