

Ex

ScSPRL « Pierre-Yves ERNEUX & Laurence ANNET, Notaires associés »
Rue Godefroid, 26 à 5000 Namur
RPM Namur – 0656.955.759

MV - Dos. 2016/0177

Hypo. : Namur

Rép. n° 90.91005

Enr. : Namur

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

« RESIDENCE DU CARMEL »

SIEGE : FLOREFFE, RUE DU CARMEL, 6

Annexes (4) : 1° permis d'urbanisme avec plan(s) – 2° plans annexés à la demande de permis de régularisation – 3° rapport de quotité du Géomètre-Expert auquel sont annexés les plans du bien placé sous statut de copropriété forcée – 4° plan de division du géomètre

CONSTITUTION

L'AN DEUX MIL DIX-SEPT,

Le sept mars, huit mars,
Par devant Nous, **Laurence ANNET**, notaire associée résidant à Namur,
A Namur, en l'Étude, rue Godefroid, 26,

COMPARAIT :

1. La société privée à responsabilité limitée « **JC IMMO CONCEPT** » dont le siège social a été transféré à 5100 Wierde, rue des Pieds d'Alouette, 7 par décision du gérant du 6 juin 2013, publiée à l'Annexe au Moniteur belge du 4 octobre suivant sous le numéro 2013-10-04/0150919, inscrite au Registre des personnes morales à Namur sous le numéro d'entreprise 0838.977.645 et assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro BE 838.977.645 ;
Société constituée aux termes d'un acte reçu par Pierre-Yves Erneux, Notaire à Namur, le 31 août 2011, publié par extraits à l'Annexe au Moniteur Belge le 14 septembre suivant sous le numéro 11138794, et dont les statuts n'ont subi aucune modification à ce jour ;
Société ici représentée ici représentée, en vertu de l'article 12.3 de ses statuts, par son gérant statutaire Monsieur **CHERRADI Jamal**, né à Saint-Josse-ten-Noode le dix-neuf août mil neuf cent septante-trois [numéro national : 730819-109.37], divorcé non remarié, domicilié à Namur, Rue des Hayettes, 33, désigné à cette fonction aux termes de l'acte constitutif de la société dont question ci-dessus.

Ci-après dénommée "LES COMPARANTS".

AVERTISSEMENT REQUIS PAR LA LOI - CHOIX DU NOTAIRE

- Les comparants reconnaissent que le notaire a attiré leur attention sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constaté.
- Dans ce contexte, les comparants nous ont requis d'instrumenter seul.



g c
o

I. DESCRIPTION GÉNÉRALE DE L'ORGANISATION PLAN-MÉTHODOLOGIE

a) Description générale de l'organisation

Schématiquement, le développement immobilier peut être décrit comme suit :

- Immeuble résidentiel, composé d'un bâtiment unique, organisé dans une copropriété forcée unitaire,
- comptant 5 unités de logements, et 10 emplacements de parking,
- l'ensemble étant autorisé par un permis d'urbanisme.

b) Plan et méthodologie :

- En sus des annexes, le présent acte s'articule en quatre parties, étant :

Partie introductive,

- a) Avertissements,
- b) Présentation sommaire de l'organisation juridique générale prévue – Plan et méthodologie de rédaction,
- c) Lexique,

Partie II,

- d) Exposé préalable (Descriptif actuel – statut civil – statut urbanistique – plan de division),
- e) Projet de division - Organisation juridique de l'ensemble immobilier – Servitudes

Partie III,

- f) Statuts
 - a. Acte de base
 - b. Règlement de copropriété
 - g) Règlement d'ordre intérieur,

Partie IV,

- h) Dispositions transitoires,
- i) Partie normalisée.

c) Précisions méthodologie dans la rédaction des statuts

- Le présent acte porte sur l'adoption de statuts structurés mieux définis dans le lexique.

II. LEXIQUE

- Tout texte juridique est susceptible d'interprétation. Pour en faciliter l'exercice, la comparante entend préciser les contours de certains mots voire de certaines expressions par l'adoption du lexique suivant :

a) Notions génériques :

1. **Statuts structurés** : alternativement à la présentation classique ou littéraire des statuts, consistant, considérant l'impérativité renforcée de la loi telle que posée à l'article 577-14 du Code civil :
 - sur le *fond*, en sus d'un lexique indispensable à la bonne compréhension de l'Acte, en une rédaction par référence aux principales normes légales et réglementaires, principalement limitée pour le solde aux développements et

compléments nécessaires ou utiles à l'identification des droits des copropriétaires et au bon fonctionnement de la ou des copropriétés ;

- sur la *forme*, aux fins d'en faciliter la lisibilité, en une présentation graphique du corps du texte, structurée en colonnes, celle de gauche étant dédiée aux titres et aux compléments et développements et celle de droite à un renvoi aux normes dont le texte figure dans l' « Annexe normative » ;

2. **L'Acte :** désigne le présent acte ;

3. **Plan de division :** désigne le plan de l'ensemble immobilier dressé par le Bureau de Géomètre-Expert BUCHET G.E.I. SPRL, à Lesve, le 20 juin 2016, étant annexé au présent acte sans être enregistré ni transcrit, la comparante confirmant et certifiant que :

.. ce plan a été déposé au service plan de la direction régionale de l'AGDP dans le ressort duquel se situent les parcelles faisant l'objet du plan et enregistré sous le numéro

.. ledit plan n'a pas été modifié depuis sa reprise dans la base de données des plans.

4. **Rapport de quotité :** désigne le rapport visé à l'article 577-4, § 1er, alinéas 2 et 3 du Code civil, dressé par le Bureau de Géomètre-Expert BUCHET G.E.I. SPRL, à Lesve, le 15 novembre 2016, auquel sont annexés les plans établis par ledit géomètre aux fins de l'organisation générale de l'immeuble à appartements placé sous statut de copropriété et indivision forcée, de l'identification des parties communes générales et particulières de celle-ci et, le cas échéant, des lots privatifs ; l'ensemble étant annexé au présent acte sans être enregistré ni transcrit, la comparante confirmant et certifiant que :

.. ce plan a été déposé au service plan de la direction régionale de l'AGDP dans le ressort duquel se situent les parcelles faisant l'objet du plan et enregistré sous le numéro 92045-10172 ;

.. ledit plan n'a pas été modifié depuis sa reprise dans la base de données des plans.

Etant précisé que ces plans sont basés sur les plans d'exécution de ceux annexés au permis initial, lesquels sont conformes audits plans à l'exception de modifications ne nécessitant pas d'autorisation administrative.

b) *Législation et autorisations administratives :*

5. **CWATUP :** Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine;

6. **PU :** désigne la partie du permis délivré par le Collège Communal de Floreffe à la société anonyme « VASTGOEDMAKELAARS ROSIERS & DE RIDDER », à Buggenhout, le vingt-neuf novembre deux mil douze, sous la référence PU 2709 – SPW : F0113/92045/UAP3/2012/13/249649/249649 visant *la construction de deux nouveaux immeubles comprenant au total douze appartements et la rénovation d'un bâtiment existant comprenant cinq appartements*, couvrant le bien objet du présent acte, annexé aux présentes sans transcription hypothécaire, étant précisé que ledit permis couvrait un ensemble immobilier plus grand, dont est issu le bien prédécrit, de sorte que la vente du bien objet du présent acte à la comparante a emporté cession partielle dudit permis, ledit acte comportant par ailleurs la clause suivante :



D. C

" ...chacune des parties sera entièrement responsable du respect dudit permis, en ce qu'il concerne le bien qui lui appartiendra aux termes de la présente vente, à l'entière décharge de son cocontractant. Il en est notamment ainsi en ce qui concerne l'aménagement des abords, lequel sera pris en charge par chacune des parties sur le bien lui appartenant ou restant lui appartenir aux termes du présent acte ".

Etant précisé par la comparante que toutes les formalités de cession du permis ont été effectuées et que les travaux ont été commencés de manière significative dans les deux ans de la délivrance.

7. **PU de régularisation** : désigne le permis non encore délivré à ce jour, dont la demande a été introduite le premier février deux mil dix-sept (accusé de réception délivré le quatorze février deux mil dix-sept) ayant pour objet la régularisation de la démolition d'un double garage et la création de deux places de stationnement, ainsi que la construction d'armoires pour compteurs d'eau et d'électricité, et dont les plans annexes resteront ci-annexés ;

c) *Lieux* :

8. **Site ou ensemble immobilier** : désigne l'ensemble immobilier concerné par le présent acte, placé sous statut de copropriété forcée, ici dans une copropriété unitaire, en vertu du présent acte ;

9. **Biens** : désigne la parcelle cadastrale ici concernée, en l'occurrence la parcelle section A numéro 0520MP0000, mieux décrites ci-dessous ;

d) *Actes relatifs aux lieux* :

10. **Statuts** : désigne la partie du présent acte contenant elle-même division de l'immeuble à appartements en différents lots de copropriété, ainsi que l'adoption des statuts de la copropriété de l'association des copropriétaires « Résidence du Carmel ». Ils renferment l'acte de base et le règlement de copropriété et doivent être établis par un acte notarié, dûment transcrit à la conservation des hypothèques ;

11. **Acte de base** : désigne le premier volet obligatoire des statuts qui établit la division juridique de l'immeuble et suivant l'article 577-4, § 1er, alinéa 2 du Code civil, comprend 1° la description de l'ensemble immobilier, des parties privatives et communes 2° et la fixation de la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative, en tenant compte de la valeur respective de celles-ci ;

12. **Règlement de copropriété** : désigne le second volet obligatoire des statuts qui, suivant les articles 577-4, § 1er, alinéa 3 et 577-6, § 2 du Code civil, comprend 1° la description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes ; 2° les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ; 3° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale ; 4° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renouveau éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ; 5° la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires ;

13. Règlement d'ordre intérieur : dispositions facultatives destinées, d'une part, à faciliter la vie de la copropriété, notamment par la détermination des règles d'utilisation des parties communes et dans une certaine mesure, des parties privatives et d'autre part, à préciser l'organisation matérielle de l'assemblée des copropriétaires ;

e) Institution et organisation :

14. Assemblée générale : désigne l'assemblée générale de l'association des copropriétaires unique, dotée de la personnalité juridique ;

15. Syndic : désigne le syndic de l'association des copropriétaires unique ;

f) Unités intérieures :

16. Lot privatif ou lot de copropriété : désigne dans l'ensemble immobilier, toute entité (appartement, emplacement de parking et cave) à laquelle est rattachée une quotité de parties communes de l'ensemble immobilier ;

g) Parties communes :

17. Terrain : désigne le terrain d'assiette de l'ensemble immobilier, lequel comporte, outre le terrain d'assiette de l'immeuble construit proprement dit, des zones non bâties à usage de jardin, terrasse, chemin et dégagement piétonnier/carrossable ;

18. Parties communes : désigne les parties desservant l'immeuble à appartements composées notamment 1) du terrain et de ses abords, 2) de tout ce qui participe à la stabilité et la pleine fonctionnalité de l'immeuble à appartements 3) ainsi que de la toiture ;

h) Titulaires de droit réel :

19. Copropriétaires : désigne les titulaires d'un droit de propriété, le cas échéant, à concurrence de quotités indivises - ou par extension, d'un autre droit réel incluant une prérogative de jouissance - portant sur un *lot privatif* inclus dans l'ensemble immobilier ;

i) Autres notions :

20. Usage exclusif : désigne le droit de servitude attaché à un lot (privatif) donné, conférant à son propriétaire un usage exclusif sur tout ou partie d'un espace ou d'un local commun donné, sans autres atteintes au droit de propriété de la copropriété que celles prévues aux présentes. Sous réserve d'éventuels aménagements prévus dans le Règlement général de copropriété et/ou de décisions ponctuelles de l'Association des copropriétaires prises conformément à l'article 577-7 du Code civil avec l'accord du(es) titulaire(s) du(es) fond(s) dominant, y sont interdites toute construction ou installation, de même que tout changement de destination ou encore, toute aliénation distincte du lot dont l'usage est l'accessoire. Toute éventuelle indemnité d'expropriation ou de cession, en cas de rachat de mitoyenneté, relative à l'espace ou au local grevé d'un usage exclusif est partagée entre la copropriété et le copropriétaire concerné à concurrence de moitié ;

21. Emprise : propriété perpétuelle en sous-sol, définie par référence à un volume donné logé sous la propriété d'un tiers et dont le fondement juridique réside non dans la loi du 25 avril 2014 portant des dispositions diverses en matière de Justice portant modification de la loi sur le droit de superficie mais à titre principal dans l'article 553 du Code civil et à titre subsidiaire, au titre d'accessoire du régime principal de copropriété forcée ;



22. **Gros mur.** : désigne celui qui a sa fondation dans le sol, de manière que s'il était détruit la ou les constructions ne seraient plus stables ;
23. **Servitudes** : désigne non seulement les servitudes réelles mais également, par extension les obligations réciproques qui ne seraient pas à proprement parler constitutives de servitudes au sein de l'immeuble à appartements placé sous statut de copropriété et indivision forcée ;

III. EXPOSE PREALABLE

- **LESQUELS, PREALABLEMENT À L'ETABLISSEMENT DES STATUTS ET DU REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR, OBJETS DU PRESENT ACTE, NOUS ONT EXPOSE CE QUI SUIT :**

A. DESCRIPTIF DU BIEN

- Les comparants sont propriétaires du bien décrit ci-dessous :

[Commune de FLOREFFE – Première division]

L'immeuble de rapport sis **rue du Carmel, 6**, cadastré d'après titre section A partie du numéro 520/L et selon extrait cadastral récent section A, numéro 520MP0000, pour une contenance de vingt-sept ares quarante-sept centiares (27 a 47 ca).

Revenu cadastral : 1.792,00 €

Rappel de plan :

Tel que ce bien figure et est délimité sous lot 2, liseré rouge et points R,S,T,U,D,C,B,A,Q,P,O,N,M,R au plan de mesurage dressé par Monsieur Filip Vlaeminck, géomètre-expert le vingt-sept février deux mil quatorze, demeuré annexé à l'acte reçu par le notaire Pierre-Yves Erneux à Namur le vingt-huit juillet deux mil quatorze, postvanté dans l'origine de propriété.



2-C
N

C. CONDITIONS SPECIALES ET SERVITUDES DES TITRES DE PROPRIETE ANTERIEURS

- L'acte reçu par le notaire Pierre-Yves Erneux résidant à Namur, le vingt-huit juillet deux mille quatorze, dont question dans l'origine de propriété qui précède stipule notamment textuellement ce qui suit :
- « Par ailleurs, le bien est vendu libre de toute servitude par destination du père de famille résultant de la division de l'ensemble immobilier prédécrit, à l'exception :
 1. du **passage sur le lot 1** tel que repris au plan ci-annexé de tous véhicules, piétons et des impétrants, en ce compris les conduits et canalisations relatifs à au gaz - électricité - réseaux de téléphonie, télédistribution... **servant au lot 2** présentement vendu, ce passage pouvant s'exercer en surface ou en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci ;
 2. d'**emprises en sous-sol grevant le lot 1**, en vue du passage des canalisations et de l'égouttage devant servir au lot 2, ainsi que d'une servitude d'accès et de passage en vue de permettre la surveillance, l'entretien et

éventuellement, la réparation et le renouvellement de ces canalisations souterraines ;

Le tout sans préjudice du respect des prescriptions du permis d'urbanisme octroyé dont chacune des parties déclare avoir parfaite connaissance. » ;

- « **Constitution de servitudes réciproques de passage :**

- Complémentairement, il est expressément convenu ce qui suit entre les parties :
 1. Chacune des parties concède une servitude de passage sur les aires hachurées au plan ci-annexé qui font partie du bien qui lui appartiendra ou restera lui appartenir aux termes de la vente, à savoir :
 - sur les **aires hachurées bleu** s'agissant de la société vendeuse,
 - sur les **aires hachurées rouge** s'agissant de la société acquéreuse.
 2. Ce droit est destiné à l'usage, tant des titulaires de droits réels et personnels sur lesdits biens qu'à leurs occupants, ou encore au bénéfice de leurs visiteurs. En conséquence, ces zones devront rester accessibles à tout moment. Ce droit est concédé à titre gratuit et perpétuel.
 3. Les travaux d'aménagement de ce passage uniquement dans l'aire hachurée de bleu, de manière à en permettre l'usage par véhicules motorisés, seront effectués par la société vendeuse et à ses frais dans un délai (maximum) venant à échéance le **20 janvier 2015**.
 4. L'entretien de ces passages, en ce compris l'aire hachurée de rouge, et les frais y relatifs resteront à sa charge (vendeur) ou à charge de ses ayants-droits à tous titres.
 5. En toute hypothèse, la société vendeuse veillera et imposera le cas échéant à ses ayants droits à tous titres le respect de ce passage, y compris pendant la période de construction sur la parcelle restant lui appartenir, et veillera à aménager le passage durant cette période fût-ce à titre temporaire.

❖ **Raccordement au réseau d'égout existant :**

- La société acquéreuse marque expressément son accord sur le raccordement sur le système d'égouttage du bien qu'elle acquiert, du système d'égouttage des immeubles à construire sur la parcelle de terrain restant appartenir à la société vendeuse (lot 1) et ce, endéans un délai d'**un an à dater des présentes**, le tout sans préjudice du respect des prescriptions du permis d'urbanisme octroyé dont chacune des parties déclare avoir parfaite connaissance.
- En vue du raccordement, les comparants conviennent que la société vendeuse ou ses ayants droit veilleront à contacter préalablement la société acquéreuse ou ses ayants droits, afin d'assurer la bonne coordination de ces travaux et plus généralement, de réduire les nuisances liées à ceux-ci ».
- Chaque titulaire d'un droit réel ou personnel d'un lot est, par son acquisition, appelé à être subrogé dans les droits et obligations nées de ces stipulations, pour autant qu'elles demeurent d'actualité.
- A ce sujet, la société comparante déclare que :
 - le passage dont question ci-dessus (hachuré bleu) n'est pas réalisé, et qu'un accord a été trouvé avec la société propriétaire du lot voisin afin d'assurer provisoirement le passage vers le lot objet du présent acte sur le côté gauche, la

société propriétaire du lot voisin restant tenue d'aménager l'assiette de la servitude de passage comme spécifié audit acte ;

- le système d'égouttage au bénéfice du lot 1 n'a pas été réalisé à ce jour.

D. RESERVE DE MITOYENNETE

- Les comparants déclarent que le bien ne comporte aucune réserve de mitoyenneté.

E. STATUT ADMINISTRATIF

1. Validité de la division horizontale des logements existants

- Le bien plus grand dont est issu le bien objet du présent acte fait l'objet d'un **permis d'urbanisme** daté du 29 novembre 2012 et délivré par le Collège communal de Floreffe, sous les références la référence PU 2709 – SPW : F0113/92045/UAP3/2012/13/249649/249649 visant la construction de deux nouveaux immeubles comprenant au total douze appartements et la rénovation d'un bâtiment existant comprenant cinq appartements, étant précisé que la vente du bien objet du présent acte à la comparante a emporté cession partielle dudit permis, ledit acte comportant par ailleurs la clause suivante :

" ...chacune des parties sera entièrement responsable du respect dudit permis, en ce qu'il concerne le bien qui lui appartiendra aux termes de la présente vente, à l'entière décharge de son cocontractant. Il en est notamment ainsi en ce qui concerne l'aménagement des abords, lequel sera pris en charge par chacune des parties sur le bien lui appartenant ou restant lui appartenir aux termes du présent acte "

Etant précisé par la comparante que toutes les formalités de cession du permis ont été effectuées et que les travaux ont été commencés de manière significative dans les deux ans de la délivrance.

- Un exemplaire original du permis d'urbanisme, en ce compris les plans estampillés et du plan de géomètre demeurera annexé aux présentes pour en faire partie intégrante sans transcription.
- Par ailleurs, le bien fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme de régularisation visant la régularisation de la démolition d'un double garage et la création de deux places de stationnement, ainsi que la construction d'armoires pour compteurs d'eau et d'électricité, et dont les plans annexes resteront ci-annexés ; pour lequel un accusé de réception a été délivré en date du quatorze février deux mil dix-sept, ainsi que précisé ci-dessous.

2. Mentions et déclarations urbanistiques

a) Information circonstanciée :

- Les comparants déclarent que :
 - l'affectation prévue par les plans d'aménagement est la suivante : Zone d'habitat au plan de secteur de Namur adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du quatorze mai mil neuf cent quatre-vingt-six ;
 - le bien n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir ou d'urbanisation depuis le 1^{er} janvier 1977, d'aucun certificat d'urbanisme en vigueur.
 - Et le a fait l'objet du permis d'urbanisme précité.

Le notaire instrumentant réitère cette information, au vu du seul courrier reçu de la Commune de Floreffe du 5 avril 2016 et des considérants du permis d'urbanisme.



b) Conformité administrative :

- Après que le notaire soussigné ait appelé son attention sur l'opportunité de consulter un expert technique (Géomètre-Expert immobilier, architecte, ...) si un doute existe sur la légalité de tout ou partie du bien, la comparante déclare que le bien ne recèle aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme, **à l'exception de ce qui suit**: la démolition d'un double garage, la création de deux emplacements de parking et la construction d'armoires pour compteurs.
- A cet égard, la comparante reconnaît que le notaire instrumentant a appelé son attention, sur :
 - l'obligation d'obtenir préalablement à tous actes et travaux visés à l'article 84 du CWATUP, une autorisation administrative, soit sous la forme d'un permis d'urbanisme, soit à l'issue d'une procédure de déclaration urbanistique ;
 - le double régime de sanctions pénales et/ou de mesures civiles de réparation attachées à l'existence d'infractions urbanistiques et plus particulièrement, sur la faculté donnée aux autorités compétentes (commune et/ou fonctionnaire délégué) d'imposer, avec l'assentiment d'un juge judiciaire, la remise en état des lieux, l'accomplissement de travaux d'aménagement ou encore, des sanctions financières ;
 - l'obligation corrélative de remédier sans délai à l'existence de toute situation infractionnelle, soit par l'obtention d'un permis de régularisation, soit par la remise en état des lieux, dès l'entrée en délivrance du bien vendu ;
 - la nécessité d'introduire sans délai une demande de permis d'urbanisme de régularisation et le risque de devoir supporter, préalablement à cette demande (sous peine d'irrecevabilité de celle-ci), une amende transactionnelle dont la tarification est définie à l'article 449 du CWATUPE et ce, même si un PV de constat n'a pas encore été dressé, dans la mesure où certaines autorités ne respectent pas la règle implicite de l'article 155 du CWATUPE suivant laquelle cette amende n'est pas un préalable nécessaire, lorsqu'un PV de constat n'a pas encore été dressé ;
- Dûment informée, la comparante déclare avoir introduit une demande de permis de régularisation ainsi que précisé ci-dessus, de sorte que le présent acte de base est rédigé, en ce qui concerne les parties extérieures dont question dans ladite demande de régularisation, sur base de la situation telle que résultant des plans annexés à ladite demande, étant précisé que l'existence des entités privatives concernées par ladite régularisation, telle que décrite au présent acte (emplacements de parking P9 et P10), ne peut être considérée comme acquise en droit et en fait que pour autant que les lieux ne doivent être remis en pristin état, et dès lors les deux emplacements de parking dont question situés à l'endroit 'garage existant' tel que repris sur les plans annexés au permis initial.
- En conséquence, le présent acte de base ne fait que préfigurer la situation future, s'agissant de ces emplacements de parking, POUR AUTANT et LORSQUE le permis d'urbanisme de régularisation aura été obtenu.

- Partant, à défaut d'obtention du permis de régularisation, tant la société comparante que Monsieur Jamal CHERRADI, à titre personnel, en tant que caution solidaire, se déclarent informés des obligations qui leur incomberont, et s'engagent dès lors à remettre les lieux en pristin état, à leurs frais, dans un délai de 3 mois à compter du moment où ce refus est devenu définitif, de même qu'à procéder à une modification du présent acte de base, à leurs frais, afin que celui-ci soit conforme à la situation réelle, telle que résultant du permis initial.
- Pour le surplus, la comparante ne prend aucun *autre* engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien, à l'avenir, aucun des actes et travaux visés à l'article 84 § 1er du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) et le cas échéant, ceux visés à l'article 84 § 2, alinéa 1er CWATUP.

c) Information générale :

- Il est en outre rappelé que :
 - aucun des actes et travaux visés à l'article 84, §1^{er} CWATUP, et, le cas échéant, ceux visés à l'article 84, §2, alinéa 1^{er} CWATUP, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu. Ainsi, la création de logements est soumise à permis ;
 - il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;
 - l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme ;
 - suivant l'article 137 du CWATUP, il est loisible aux demandeurs de permis de faire certifier par le Collège des bourgmestre et échevins, l'implantation de toute construction nouvelle, en ce compris l'extension de l'emprise au sol de constructions existantes ;
 - suivant l'article 139 du CWATUP, dans le délai de soixante jours à dater de la requête que le titulaire du permis ou le propriétaire du bien adresse simultanément au Collège des bourgmestre et échevins et au fonctionnaire délégué, il est dressé une déclaration certifiant que : 1° les travaux sont ou ne sont pas achevés dans le délai endéans lequel ils devaient être achevés ; 2° les travaux ont ou n'ont pas été exécutés en conformité avec le permis délivré. Si les travaux ne sont pas achevés dans le délai ou ne sont pas conformes au permis délivré, la déclaration doit, selon le cas, contenir la liste des travaux qui n'ont pas été exécutés ou indiquer en quoi le permis n'a pas été respecté.

3. Protection du patrimoine

- La comparante déclare que le bien n'est ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année, ni inscrit sur la liste de sauvegarde, n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine, et qu'il n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie.

4. Mesures d'appropriation foncière

- La comparante déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien soit soumis au droit de préemption visé aux articles 175 et suivants du CWATUP, ait fait ou fasse l'objet d'un arrêté d'expropriation, soit concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites à réaménager, soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal.



C-
N

5. Code wallon du logement - permis de location

- Le notaire instrumentant attire l'attention de chacun des propriétaires de lots sur les prescriptions du Code wallon du logement et en particulier sur l'obligation, le cas échéant, d'obtenir un permis de location préalablement à la location de certains types de logement.

6. Gestion de sols pollués – obligations liées à la présence de déchets

- La comparante reconnaît que son attention a été appelée sur le fait que :
 - la présence de terres polluées dans le sol, quelle que soit l'origine ou la date de la pollution, peut être constitutive de déchets ;
 - à ce titre, le détenteur de déchets, soit en résumé, celui qui les possède ou en assure la maîtrise effective (exploitant, le cas échéant, propriétaire, ...), est tenu d'un ensemble d'obligations, allant notamment d'une obligation de gestion (collecte, transport, valorisation ou élimination, ...) à une obligation d'assainissement voire de réhabilitation ;
 - en l'état du droit, il n'existe pas d'autre dispositif normatif (spécifique) en vigueur, qui prescrive des obligations en termes d'investigation ou d'assainissement, en cas de mutation de sol ; de même, est discutée la question de savoir si l'exigence classique de bonne foi oblige le vendeur à mener d'initiative de telles démarches d'investigation sur son propre sol, avant toute mutation.
- Dans ce contexte, la comparante déclare qu'à sa connaissance, après des années de jouissance paisible et utile, - sans pour autant que soient accomplies des investigations complémentaires (analyse de sol par un bureau agréé, ...) -, rien ne s'oppose, selon eux, à ce que le bien soit destiné, au regard de cette seule question d'état de sol, à l'accueil d'une fonction d'habitat.
- Etant précisé que le bien a fait l'objet d'une investigation de l'état du sol réalisée par la société RSK Bénélux SPRL en date du dix-sept novembre deux mil seize, à la demande de la comparante, suite à un épanchement de l'ancienne citerne aérienne de mazout de chauffage qui était située à l'étage -1 du bâtiment en cours de rénovation. Cette étude a conclu que « suite aux résultats d'analyse des échantillons de validation de l'excavation, RSK atteste que l'objectif d'assainissement est atteint ».

7. Mentions environnementales

- Le bien ne fait l'objet ni d'un permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, ni d'une déclaration environnementale (citerne à mazout d'au moins 3.000 l, citerne au gaz d'au moins 300 l, unité d'épuration individuelle, ...) ; le bien a cependant fait l'objet d'une déclaration environnementale réceptionnée par l'administration compétente le 28 avril 2014, ayant pour objet une citerne à mazout d'une capacité de plus de trois mille litres. La société comparante déclare que la citerne dont question a été évacuée depuis, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du RGPE.

IV. PLAN DE DIVISION ET RAPPORT DE QUOTITES

A. Dépôt des plans – détermination des quotités :

- Les comparants désirant procéder à la **division** de l'Immeuble, nous remettent à cet effet, à l'instant :
 - les **plans estampillés** annexés au permis d'urbanisme daté du 29 novembre 2012, repris sous le titre « statut administratif » ;

- Plan 1/4 : Plans situation existante ; façades situation existante ; occupation de la parcelle existante ; coupe AA' situation existante ;
- Plan 2/4 : Plans situation nouvelle ; façades situation nouvelle ; coupe AA' situation nouvelle ; contexte urbanistique ;
- Plan 3/4 : Plans bâtiments neufs ; plan de la fondation et du système d'égouts A+B ; occupation de la parcelle ; profils du terrain ;
- Plan 4/4 : Plans de la fondation et du système d'égouts A+B ; façades bâtiment A+B ; coupe BB' + CC' bâtiment A ; coupe BB' + CC' bâtiment B ; plan de situation.
- les **plans annexes à la demande de permis de régularisation**, laquelle ne vise que les parties extérieures de l'immeuble ;
- le **tableau des millièmes**, étant un *rapport motivé* visant à déterminer les quotités attachées à chacun de ces lots sur base de la valeur respective de ceux-ci, elle-même fixée en fonction de la superficie au sol nette, de l'affectation et la situation de la partie privative, selon les modalités définies dans celui-ci, auquel sont annexés les plans établis par ledit géomètre aux fins de l'organisation générale de l'immeuble à appartements placé sous statut de copropriété et indivision forcée, de l'identification des parties communes générales et particulières de celle-ci et, le cas échéant, des lots privatifs ; étant précisé que ces plans sont basés sur les plans d'exécution de ceux annexés au permis initial, lesquels sont conformes audits plans à l'exception de modifications ne nécessitant pas d'autorisation administrative ;
- le **plan de division** établi par le géomètre Buchet le 20 juin 2016, dont question ci-dessus.

B. Annexes :

- Ces plans et rapport demeureront annexés au présent acte pour en faire partie intégrante ; ils seront cependant dispensés de transcription hypothécaire.

V. ORGANISATION JURIDIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER PROPRIÉTÉ UNITAIRE & SERVITUDES

- Les comparants nous exposent ce qui suit :
- 1. **Description générale de la situation existante :**
 - L'ensemble immobilier se compose d'un bâtiment unique résidentiel comprenant un jardin.
- 2. **Exposé du projet à développer :**
 - Ils entendent, en leur qualité de propriétaires de l'ensemble immobilier le diviser celui-ci et le placer sous statut de copropriété et indivision forcée en juxtaposant des lots privatifs et des espaces et locaux communs.
- 3. **Constitution de servitudes**
 - a) **Contexte :**
 - La division de l'immeuble, tel qu'il figure au(x) plan(s) ci-annexé(s), est vouée à provoquer entre les différents lots privatifs, l'établissement d'un état de choses qui constitue une servitude, si et dans la mesure où ces lots appartiennent à des propriétaires différents et pour peu que cet état de fait ne grève pas seulement des parties communes, auquel cas il s'agit plutôt d'obligations réciproques.
 - b) **Fondement :**



- Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance, dès que les fonds (lots privatifs - fonds étrangers à la copropriété - parties communes ressortissant à des propriétaires différents) ou dominant et servant appartiendront à des propriétaires différents; elles trouvent leur fondement tantôt dans la convention des parties et sont le cas échéant, précisées ci-après, tantôt par l'effet de la loi, dans la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code civil.
- Il en est notamment ainsi : a) des vues et jours d'un bien sur l'autre ; b) du passage d'un bien sur l'autre, en surface, au sol ou en sous-sol, notamment de conduits, de câbles et canalisations de toute nature, c) et de façon générale, de toutes les servitudes établies sur un bien au profit d'un autre voire, le cas échéant, entre les parties privatives et les parties communes, ou encore l'usage des lieux.
- c) Régime juridique :
 - Ces servitudes ne peuvent être amendées qu'avec l'assentiment des propriétaires des fonds dominants, à l'unanimité des parties concernées, à moins d'une stipulation contraire. Ainsi, il est par exemple interdit à l'association des copropriétaires de décider de la suppression ou de la modification d'un usage exclusif, sans le consentement de l'intéressé.
- d) Litiges :
 - Les différends de quelque nature qu'ils soient auxquels pourraient donner lieu ces servitudes, spécialement en ce qui concerne le maintien de celles-ci et leurs modalités d'exercice seront déférés à la juridiction compétente, sauf le recours à une méthode alternative de résolution du conflit. Cette action devra être dirigée contre l'association des copropriétaires, si le différend concerne l'ensemble de la copropriété ou contre le ou les copropriétaires concernés, si elle ne vise que ceux-ci.
- e) Constitution de servitude :
 1. La cave reprise sous lot 5 est grevée d'une servitude perpétuelle de passage de canalisations d'eau et autre, au profit de l'ensemble des propriétaires des lots 6, 7, 8, 9 et 10.
 - Les propriétaires, locataires ou ayants droit à tout titre de ladite cave s'interdisent d'effectuer des travaux de nature à détériorer ces canalisations., Ils devront permettre l'accès à leur cave à tous ouvriers ou employés des réseaux de distribution en vue de l'entretien et de la réparation des canalisations concernées, sur demande préalable au propriétaire du lot 5.
 - Tous les frais de réparation ou de remplacement de ces canalisations, ainsi que les frais de remise en état seront à charge de l'ensemble des lots bénéficiaires de cette servitude.
 2. La cave reprise sous lot 4 est grevée d'une servitude de passage pour accéder à la gaine technique renfermant le câblage électrique au profit de l'ensemble des propriétaires des lots 6, 7, 8, 9 et 10.
 - Les propriétaires, locataires ou ayants droit à tout titre de ladite cave s'interdisent d'effectuer des travaux de nature à détériorer ou interdire l'accès à cette gaine technique., Ils devront permettre l'accès à leur cave à tous ouvriers ou employés des réseaux de distribution en vue de l'entretien et de la réparation du câblage concerné, sur demande préalable au propriétaire du lot 4.

- Tous les frais de réparation ou de remplacement de ce câblage et cette gaine technique, ainsi que les frais de remise en état seront à charge de l'ensemble des propriétaires ou leurs ayants-droit et ayants-cause à tout titre.

4. Destination résidentielle principale

- Qualitativement, les lots sont *principalement* destinés à des fins résidentielles, en ce compris l'ensemble des fonctions accessoires à celles-ci comme l'exercice de profession libérale ou des activités de petit artisanat, pour autant qu'elles demeurent compatibles à l'affectation principale, notamment en termes de nuisances (auditives, olfactives, visuelles, ...).
- Il est interdit d'établir sur les lots, aucun commerce ou industrie quelconque ou tous autres établissements qui pourraient nuire à l'esthétique, la salubrité ou au caractère principalement résidentiel de l'ensemble immobilier.

5. Accès aux parties privatives.:

- Il est en outre stipulé, à titre de servitude réelle, perpétuelle et gratuite, grevant les parties communes et privatives de l'ensemble immobilier, totalement ou partiellement, que d'une manière générale, chaque lot est grevée d'une servitude qui oblige son propriétaire à laisser effectuer aux parties communes, notamment celles logées dans les parties privatives ou accessibles par celles-ci, tous les travaux d'entretien, de remplacement ou toute vérification sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef.

VI. STATUTS

A. ACTE DE BASE

a) Généralités.:

1. Les comparants déclarent vouloir placer l'ensemble immobilier sous le **régime de la copropriété et de l'indivision forcée**, conformément aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil et opérer ainsi la division juridique de la propriété, de sorte que l'ensemble immobilier sera divisé sur base des plans dont question ci-dessus : d'une part, en parties privatives et d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires.
2. Les parties communes seront divisées en **mille millièmes (1.000/1.000èmes)** indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives regroupées en lots.
3. Les comparants déclarent vouloir que chacun des lots avec ses accessoires soit susceptible de mutations entre vifs ou à cause de mort, de tous contrats à titre gratuit ou onéreux, et grevés de droits réels, avec les restrictions prévues par les statuts.
4. Les futurs propriétaires de lots, tant pour eux-mêmes que pour leurs ayants droits à tous titres, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points les présents statuts, en ce compris le règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions de l'assemblée générale conformément à l'article 577-10 du Code civil.
5. Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts du bien et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droits, sans toutefois conférer une valeur conventionnelle aux prescriptions administratives, à moins d'une réquisition expresse.



b) Description du bien - Analyse et description des parties communes et privatives.

1. Méthodologie de la description

- La description des parties communes et des parties privatives est basée sur les plans annexés au rapport quotités, ainsi que précisé ci-dessus, étant les plans d'exécution lesquels correspondent aux plans annexés au permis d'urbanisme, hormis certaines adaptations ne nécessitant aucune autorisation administrative selon les déclarations de la comparante.
- Il est également fait observer que les superficies communiquées sont approximatives et données à titre purement indicatif.

2. Rapport d'évaluation – Notion de « valeur intrinsèque »

- L'attribution des quotes-parts dans les parties communes a été fixée sur base du rapport motivé, en fonction de la valeur intrinsèque des différents lots privatifs telle qu'elle est précisé au préambule du rapport.

3. Descriptif particulier des lots et attribution des quotités

- Les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative se répartissent comme suit :

Au sous-sol		
Lot 1	LA CAVE DENOMMEE "CAVE 1 ", d'une superficie de 2,40 mètres carrés, reprise sous teinte mauve clair audit plan, portant le numéro d'identifiant parcellaire A520PP0004, et comprenant : a) en propriété privative et exclusive : La cave proprement dite, avec sa porte ; b) en copropriété et indivision forcée : Un / millième des parties communes	1/1.000ème
Lot 2	LA CAVE DENOMMEE "CAVE 2 ", d'une superficie de 2,12 mètres carrés, reprise sous teinte verte audit plan, portant le numéro d'identifiant parcellaire A520PP0005, et comprenant : a) en propriété privative et exclusive : La cave proprement dite, avec sa porte ; b) en copropriété et indivision forcée : Un / millième des parties communes	1/1.000ème
Lot 3	LA CAVE DENOMMEE "CAVE 3 ", d'une superficie de 2,79 mètres carrés, reprise sous teinte violette audit plan, portant le numéro d'identifiant parcellaire A520PP0006, et comprenant : a) en propriété privative et exclusive : La cave proprement dite, avec sa porte ; b) en copropriété et indivision forcée : Un / millième des parties communes	1/1.000ème
Lot 4	LA CAVE DENOMMEE "CAVE 4 ", d'une	1/1.000ème

	superficie de 3,06 mètres carrés, reprise sous teinte brune audit plan, portant le numéro d'identifiant parcellaire A520PP0007, et comprenant : a) en propriété privative et exclusive : La cave proprement dite, avec sa porte ; b) en copropriété et indivision forcée : Un / millième des parties communes	
Lot 5	LA CAVE DENOMMEE "CAVE 5 ", d'une superficie de 9,12 mètres carrés, reprise sous teinte «vieux rose» audit plan, portant le numéro d'identifiant parcellaire A520PP0010, et comprenant : a) en propriété privative et exclusive : La cave proprement dite, avec sa porte ; b) en copropriété et indivision forcée : Trois / millièmes des parties communes	3/1.000èmes
Lot 6	L'APPARTEMENT DENOMME " APPARTEMENT 1 ", d'une superficie de 176,22 mètres carrés, repris sous teinte orange audit plan, portant le numéro d'identifiant parcellaire A520PP0001, et comprenant : a) en propriété privative et exclusive : hall, W.C., salle de bains, deux chambres à coucher, salon, living, cuisine, débarras, et la jouissance privative et exclusive de la terrasse ; A l'extérieur, la jouissance privative et exclusive des emplacements de parking P5 et P6 ainsi que de la terrasse et du jardin d'une superficie de 2 ares 42 centiares, tels que ces emplacements de parking et jardin sont repris au plan dressé par le bureau de géomètre-expert BUCHET G.E.I., à Lesve, le vingt juin deux mil seize. Etant précisé que la description dudit bien résulte du plan d'exécution établi par le Bureau « BUCHET G.E.I. SPRL », précité, lequel correspond au plan annexé au permis d'urbanisme (composition : hall, débarras, salle de bains, deux chambres à coucher, un salon, un living/cuisine et une terrasse) hormis certaines adaptations ne nécessitant aucune autorisation administrative selon les déclaration de la comparante, celles-ci consistant	215/ 1.000 ^{èmes}



C - C

	principalement en : - Division du salon en une chambre à coucher avec salle de douche et un hall d'entrée ; - Réaffectation de la salle de bains en bureau ; - Réaffectation d'une chambre à coucher en cuisine ; - Réaffectation de la cuisine en living avec séparation par cloison de bois ; - Déplacement du WC ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : Deux cent quinze / millièmes des parties communes dont le terrain.	
Au niveau du rez-de-chaussée		
Lot 7	L'APPARTEMENT DENOMME " APPARTEMENT 2 ", d'une superficie de 206,76 mètres carrés, repris sous teinte jaune audit plan, portant le numéro d'identifiant parcellaire A520PP0002, et comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : hall, W.C., trois chambres à coucher, living/cuisine, salon, trois salles de douche, et la jouissance privative et exclusive de la terrasse et du balcon; A l'extérieur, la jouissance privative des emplacements de parking « P9 » et « P10 » ; Etant précisé que la description dudit bien résulte du plan d'exécution établi par le Bureau « BUCHET G.E.I. SPRL », précité, lequel correspond au plan annexé au permis d'urbanisme (composition : hall, débarras, salle de bains, WC, deux chambres à coucher, un salon, un living/cuisine et une terrasse) hormis certaines adaptations ne nécessitant aucune autorisation administrative selon les déclaration de la comparante, celles-ci consistant principalement en : - division du salon en un salon et une chambre à coucher numéro 2 ; - installation d'une salle de douche dans la chambre à coucher numéro 1 ; - débarras transformé en salle de douche ;	234 / 1.000^{èmes}

	- suppression de la salle de bains; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : Deux cent trente-quatre / millièmes des parties communes dont le terrain.	
Au premier étage		
Lot 8	L'APPARTEMENT DENOMME "APPARTEMENT 3 ", d'une superficie de 190,73 mètres carrés, repris sous teinte mauve foncé audit plan, portant le numéro d'identifiant parcellaire A520PP0003, et comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : hall, W.C., quatre chambres à coucher, living/cuisine, salon, salle de bains, salle de douche, et la jouissance privative et exclusive de la terrasse ; A l'extérieur, la jouissance privative des emplacements de parking « P7 » et « P8 » Etant précisé que la description dudit bien résulte du plan d'exécution établi par le Bureau « BUCHET G.E.I. SPRL », précité, lequel correspond au plan annexé au permis d'urbanisme (composition : hall, débarras, salle de bains, WC, trois chambres à coucher, un salon, un living/cuisine et une terrasse) hormis certaines adaptations ne nécessitant aucune autorisation administrative selon les déclaration de la comparante, celles-ci consistant principalement en : - division du salon en un salon et une chambre à coucher numéro 2; - WC en lieu et place du débarras ; b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : Deux cent trente-deux / millièmes des parties communes dont le terrain.	232 / 1.000 ^{èmes}
Aux deuxième et troisième étages		
Lot 9	LE DUPLEX DENOMME "DUPLEX 1 ", d'une superficie de 134,2mètres carrés, repris sous teinte bleue audit plan, portant le numéro d'identifiant parcellaire A520PP0008, et comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : - Au niveau du deuxième étage : Hall, WC, débarras, chambre à coucher, salle	151 / 1.000 ^{èmes}



C.C.

[Signature]

	de douche, living, cuisine ; - Au niveau du troisième étage : hall, salle de bains, deux chambres à coucher ; - A l'extérieur, la jouissance privative des emplacements de parking P1 et P2. Etant précisé que la description dudit bien résulte du plan d'exécution établi par le Bureau « BUCHET G.E.I. SPRL », précité, lequel correspond au plan annexé au permis d'urbanisme (composition : au deuxième étage : hall, WC, débarras, chambre 1, salle de douche, living et cuisine, et au troisième étage deux chambres à coucher et une salle de bains) hormis certaines adaptations ne nécessitant aucune autorisation administrative selon les déclaration de la comparante, celles-ci consistant principalement en : - modification des emplacements de débarras et du WC. b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : Cent cinquante-et-un / millièmes des parties communes dont le terrain.	
Lot 10	LE DUPLEX DENOMME " DUPLEX 2 ", d'une superficie de 137,9 mètres carrés, repris sous teinte verte audit plan, portant le numéro d'identifiant parcellaire A520PP0009, et comprenant : a) <i>en propriété privative et exclusive</i> : - Au niveau du deuxième étage : Hall, WC, hall de nuit, chambre à coucher, salle de douche, living, cuisine ; - Au niveau du troisième étage : hall, salle de bains, deux chambres à coucher ; - A l'extérieur, la jouissance privative des emplacements de parking P3 et P4 ; Etant précisé que la description dudit bien résulte du plan d'exécution établi par le Bureau « BUCHET G.E.I. SPRL », précité, lequel correspond au plan annexé au permis d'urbanisme (composition : au deuxième étage : hall, WC, douche, chambre à coucher, salon, débarras, et cuisine ; au troisième	161 / 1.000^{èmes}

	étage : deux chambres à coucher et une salle de bains) hormis certaines adaptations ne nécessitant aucune autorisation administrative selon les déclarations de la comparante, celles-ci consistant principalement en : - Hall de nuit en lieu et place du WC ; - Déplacement du WC dans le hall ; - Suppression du débarras ; Au troisième étage : modification de la disposition des chambres et de la salle de bains. b) <i>en copropriété et indivision forcée</i> : Cent soixante-et-un / millièmes des parties communes dont le terrain.	
	TOTAL : MILLE / MILLIEMES	1000/ 1000ièmes

c) **Précisions à propos de la distinction entre parties communes et lots privatifs – règlement d'ordre intérieur lié à ces points particuliers**

- Après que le notaire leur ait notamment rappelé l'incidence de cette distinction sur le pouvoir de l'association des copropriétaires, sur l'imputation des franchises en cas de sinistre et sur la présomption prévue par la loi à propos des parties communes dans le silence de l'acte de base, les comparants ont décidé de ce qui suit :

1. Sol et sous-sol

- Toute la parcelle bâtie et non bâtie et le terrain en sous-sol sont communs, sans préjudice d'éventuelles emprises.

2. Gros murs

- Les gros murs sont communs.

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'aux 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. Toutefois, sa reconstruction éventuelle constitue une charge de la copropriété.

5. Murs intérieurs d'un lot privatif

- Les murs qui séparent les diverses pièces d'un lot privatif sont privatifs, pour autant qu'ils ne soient pas un gros mur.

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. Murs de clôture



- Les murs entourant les jardins et le cas échéant, des cours appelés murs de clôture, ou leur mitoyenneté, sont communs. Il faut y assimiler les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle.
- (éventuellement : Si l'usage exclusif des cours et jardins a été attribuée à un lot privatif, les clôtures n'en sont pas moins communes).

8. Plafonds et planchers – Gros-œuvre

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

9. 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.

10. Cheminées

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

11. Caves :

- Les caves sont communes, sauf si elles sont constitutives d'un lot privatif et sans préjudice d'un éventuel usage exclusif.

12. Façades

- La façade, en ce compris la décoration comprenant les ornements et installations en saillie comme les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales ainsi que les seuils de fenêtres et de portes-fenêtres, est un gros mur.

13. Escalier – Cage et palier

- L'escalier, en ce compris les marches en pierre, granito ou autre, tout ce qui en constitue l'accessoire comme la cage, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés localisés dans les ouvertures qui éclairent l'escalier, est commun ; 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.

14. Cour – aires d'accès – jardins – espaces verts :

- La cour, les aires d'accès, les espaces verts, en ce compris les éventuelles installations ou décorations florales qui s'y trouvent, les pelouses ou autres, appartiennent à la copropriété, sans préjudice de l'usage exclusif de jardins réservé au bénéfice de certains lots et dont les frais d'entretien et de réfection seront à charge du ou des copropriétaires concernés.
- L'éventuel usage exclusif de tout ou partie de ceux-ci supporte tous les risques, charges, responsabilités, devoirs d'entretien y afférents et le cas échéant, de réparation d'installations existantes, sans aucune exception. Ces jardins ne sont en principe pas accessibles aux autres habitants, à moins d'une éventuelle autorisation du ou des propriétaires des lots concernés.
- A moins d'une autorisation de l'assemblée générale, il est interdit d'y édifier des constructions, installations fixes ou mobiles, d'y effectuer des plantations à haute tige. Cette interdiction ne concerne toutefois pas les installations fixes ou mobiles destinées aux aires de jeu ou de détente, comme les jeux d'enfants ainsi que les barbecues des particuliers.

15. Terrasses et balcons :

- Les terrasses et balcons, même inclus dans la description des lots privatifs constituent des parties communes, dont l'usage exclusif est réservé aux

propriétaires ou occupants des lots auxquels elles sont rattachées. Seul le revêtement en est privatif.

- S'il n'y est pas expressément dérogé, l'entretien, la réparation et le renouvellement éventuel de ces terrasses et balcons - notamment en ce qui concerne les hourdis, le système d'étanchéité, les parapets - sont à charge de la copropriété, à l'exception de ce qui concerne le revêtement et pour autant que cela ne résulte pas de travaux aux parties communes.
- Par contre, les propriétaires des lots privatifs concernés supportent tous les frais de réparation et de renouvellement des dits balcons et terrasses qui seraient causés par leur fait ou par le fait de l'occupant de leur lot privatif.
- Trente jours après une mise en demeure par lettre recommandée restée sans suite, le syndic a le droit de faire exécuter d'office les travaux de réparation et de renouvellement lui incombant en vertu de ce qui précède et dont la non-exécution est de nature à porter atteinte au bon état des parties communes.
- Les occupants des lots concernés donnent accès aux dits balcons et terrasses pour permettre d'y effectuer les travaux éventuels.

16. Toits :

a) Statut :

- Le toit comprend l'armature, le hourdis et le revêtement. En font partie intégrante, les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les lucarnes ou velux, s'ils sont immédiatement sous le toit.
- Au-dessus du toit, l'espace qui domine l'édifice est à usage commun.

b) Limites d'usage :

- Est uniquement autorisé tout passage sur les toits, rendu nécessaire par l'entretien ou la réparation de ceux-ci et plus généralement de l'ensemble immobilier dans toutes ses composantes, en ce compris des lots privatifs. A cet égard, chaque réparation, entretien, renouvellement ou autre de la structure du toit nécessitant la démolition totale ou partielle du revêtement y apposé par le propriétaire du toit, entraîne à charge de la copropriété la remise en place ou le renouvellement du dit revêtement.

c) Prescriptions esthétiques :

- Le revêtement doit être identique au sein de la copropriété, sauf décision contraire de l'association des copropriétaires.

17. Locaux à usage commun

- Sont parties communes :
Le hall d'entrée, les halls et leurs réduits, les dégagements, les paliers; le local technique destiné aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité, les tuyauteries communes de distribution.
- Chaque copropriétaire ou occupant de lots privatifs y a libre accès, pour autant qu'aucune utilisation abusive ne soit déplorée.

18. 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.



7. C
V

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

19. Electricité – Télédistribution

- Constitue une partie commune l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre-portes automatiques ...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, le local technique

20. Parties privatives

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

21. Fenêtres

- Les fenêtres et portes-fenêtres avec leur châssis et joints, les vitres, les volets et persiennes sont privatives, à l'exception des fenêtres et portes-fenêtres des parties communes qui sont communes. Toutefois, le syndic est en droit d'enjoindre à tout copropriétaire de prendre des mesures conservatoires et de remédiation, dès qu'une infiltration est constatée.

22. Portes palières

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

23. Dispositif de production d'énergie - Chaudières – Citernes :

- Chaque lot dispose de son propre dispositif de chauffage.
- Aucun chauffage n'est prévu pour les communs.

B. REGLEMENT DE COPROPRIETE

1. GÉNÉRALITÉS	
Article 1.- Définition et fondements - Renvoi	Renvoi aux normes
• Le règlement de copropriété est défini au lexique. La loi en arrête le contenu minimum et l'Acte le complète. Toute disposition statutaire non conforme à la législation en	Art. 577-3, alinéa 2 577-14

vigueur est de plein droit remplacée par la disposition légale correspondante à compter de son entrée en vigueur.	
Article 2.- Facultés ouvertes par la loi	Art.577-6, § 3, alinéa 4
• Les droits et obligations des copropriétaires sont fixés à titre principal par le règlement de copropriété et à titre accessoire, selon l'opportunité, au règlement d'ordre intérieur. • Outre sa définition, la loi précise qu'il peut prévoir un délai de convocation allongé aux assemblées générales (en principe, 15 jours).	
Article 3.- Opposabilité	Art. 577-3, alinéa 2
• La loi fixe les règles d'opposabilité du règlement de copropriété.	
Article 4.- Langue	Art. 577-11/2
• Tout copropriétaire dispose d'un droit à obtenir la traduction des documents relatifs à la copropriété aux conditions établies par la loi.	
2. ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES	
Article 5.- Généralités - Coordonnées - Election de domicile - Patrimoine	Art. 577-5, §§ 1 et 2
• L'Association des copropriétaires naît aux conditions établies par la loi qui fixe les conditions d'acquisition de sa personnalité juridique et de sa dissolution, ainsi que son objet et son patrimoine. Tous les copropriétaires sont membres de l'association. Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal au nombre de leurs quotes-parts dans les parties communes. • Elle est dénommée « Association des copropriétaires « Résidence du Carmel ». • Elle a son siège dans l'immeuble sis à Floreffe, rue du Carmel, 6. Elle élit domicile au domicile ou au bureau du syndic. • Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise. • L'association des copropriétaires peut être propriétaire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment les espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien, ainsi que de tous éléments décoratifs ou utilitaires, tels qu'antennes, tableaux ou objets décorant des parties communes, à l'exclusion de tous biens immobiliers.	(personnalité juridique) § 3 (patrimoine) § 4 (limite à la responsabilité financière des membres) 577-8, § 4, 6° (adresse de correspondance)
Article 6. - Dissolution - Liquidation	Art. 577-12 et 577-13
• L'association des copropriétaires est dissoute aux conditions de fond et de forme et dans les circonstances prévues par la loi.	
3. LES ORGANES DE LA COPROPRIÉTÉ	



C - C
1

Article 7.- Assemblée générale	Art. 577-6
a) <u>Généralités</u> : • La loi établit notamment : - les règles de convocation, - les règles de vote, en ce compris en cas de division ou démembrement de la propriété, - les quorums de vote et de présence, en ce compris en cas de modification de la composition de l'assemblée en cours de séance, - les règles de vote par écrit, - les règles d'utilisation du mandat, - les règles anti-abus (limites à l'exercice de mandat(s), limite à la puissance votale, ...), - les règles d'établissement, tenue, délai de confection, de communication et de compilation des procès-verbaux, en imposant la tenue d'un registre, - les compétence et quorums de vote de l'assemblée générale notamment dans les domaines suivants : a) nomination et révocation du syndic, b) approbation des comptes de copropriété, c) modification des statuts, en ce compris des quotes-parts de copropriété, le cas échéant, accessoirement à des décisions de création d'associations partielles, d'actes de disposition immobilier, des répartition de charges ou encore, de la destination,... d) travaux dans les parties communes ou moyennant motivation spéciale dans certaines parties privatives, e) règles de mise en concurrence des prestataires, f) si la faculté est ouverte, création et pouvoir du Conseil de copropriété, g) si la faculté est ouverte, création d'associations partielles avec personnalité juridique et en tout état de cause, création d'associations partielles sans personnalité juridique, h) acte d'acquisition ou de disposition immobilier, i) travaux de reconstruction ou de remise en état, en cas de sinistre partiel ou total, - les règles d'opposabilité des décisions de l'assemblée générale. b) <u>Pouvoirs</u> : • 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	Et 577-7 C.civ. + 577-4, § 1^{er}, alinéa 4, 4^o (assemblée ordinaire) + 577-9, § 3 (droit de convocation) 577-10, § 1^{er}/1, alinéa 2 (lieu de convocation) + 577-10, § 4 (opposabilité des décisions)

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 nomination d'un commissaire aux comptes,
- la dissolution de l'association des copropriétaires.

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

c) 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.
- Les procurations restent annexées aux procès-verbaux.
- Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par une personne de son choix.

d) Bureau

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

e) Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

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

f) Ordre du jour

- L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée.
- Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.
- L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous «divers» ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait à l'ordre du jour.

g) 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, soient défaillants ou abstentionnistes.

h) Présidence – Bureau – Feuille de présence

- L'assemblée désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son



2 - C
V

président et au moins [deux] assesseurs qui forment le bureau. Le président doit être un copropriétaire. Ils peuvent être réélus. • S'il est désigné par l'assemblée générale conformément à l'article 577-6, § 10, alinéa 2, du Code civil, 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. i) <u>Délibérations</u> • 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. • Le copropriétaire ou son mandataire qui s'abstient est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote.	
Article 8.- Syndic a) <u>Généralités.</u> • La loi établit notamment : - les règles de nomination du syndic, - les conditions de forme de son contrat, la durée de son mandat ainsi que les conditions de sortie de celui-ci, - la faculté et les conditions de délégation par le syndic, - la faculté d'adjoindre au syndic, un syndic provisoire, - les règles de publicité de sa nomination, - la responsabilité dans l'exercice de sa mission, - les pouvoirs et les devoirs du syndic, - les règles d'incompatibilité ou d'opposition d'intérêts qui frappent le syndic. • 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.	Art. 577-8

b) Pouvoirs :

- Le syndic est investi de tous les pouvoirs prévus par la loi et dans les conditions de celle-ci. De manière générale, le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale. 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. Il assure le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage – chauffage – ascenseur – distribution d'eau – enlèvement des immondices – nettoyage des couloirs et autres parties communes). Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectuent sous la surveillance du syndic ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par le syndic. 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.
- Le syndic est également habilité à introduire d'office toute autorisation administrative, en ce compris leur éventuel renouvellement, pour la mise en conformité des parties communes ou le fonctionnement d'installations communes (permis d'environnement, ...); il en avise l'association des copropriétaires à l'assemblée générale la plus proche.

c) Rémunération

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

d) Démission – Fin de sa mission

- Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président de la dernière assemblée générale.
- Lorsque le mandat du syndic prend fin pour quelque cause que ce soit, les contrats qu'il aura souscrits au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation, l'échéance de son mandat non renouvelé ou son préavis (date de l'envoi du pli recommandé), subsistent jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits après ceux-ci sont censés

avoir été conclus irrégulièrement. Ils engagent sa responsabilité.	
Article 9.- Conseil de copropriété	Art. 577-8, § 8
• La loi fixe les conditions de mise en place du conseil de copropriété ainsi que lorsqu'il existe, ses compétences, ses prérogatives et les règles d'incompatibilité à observer.	(incompatibilité avec la fonction de syndic) et 577-8/1 (conditions de mise en place – pouvoirs et prérogatives)
Article 10.- Commissaire aux comptes	Art. 577-8/2
• Le commissaire aux comptes désigné annuellement a pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale sur la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. • Son rapport écrit est annexé au procès-verbal de l'assemblée générale. • Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile est assurée et les primes d'assurances sont à charge de l'association des copropriétaires.	(désignation annuelle – obligations et compétences à déterminer)
4. VOLET FINANCIER DE LA COPROPRIÉTÉ	
Article 11.- Fonds de réserve et fonds de roulement	
• La copropriété est dotée d'au moins deux fonds, un fonds de roulement, pour les dépenses périodiques et un fonds de réserve, pour les dépenses non périodiques. Il lui est loisible constituer un troisième fonds, notamment pour parer à la fin de vie de la structure, aux coûts de remplacement et aux réparations majeures des parties communes. <i>a) <u>Fonds de roulement</u></i> • Chaque propriétaire d'un lot privatif paie une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de trois mois en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble. • Le syndic se charge de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'un lot privatif de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble. • Le montant de cette provision est décidé par l'assemblée générale sur base d'une évaluation et réclaté par le syndic; il est exigible au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif. • Toutefois, il est loisible au comparant de réclamer le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de	

tout lot privatif lors de la signature de son acte authentique d'acquisition. b) <i>Fonds de réserve</i> • 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 12.- Comptabilité - Transparence • La comptabilité annuelle de l'association des copropriétaires est tenue par le syndic, conformément à la loi. Il présente annuellement les comptes à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit, le cas échéant, décharge. • 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 signalent immédiatement au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.	Art. 577-8, § 4, 18°
Article 13.- Charges, recettes et impôts • Les charges sont arrêtées dans le règlement de copropriété qui en détermine la répartition, sous le contrôle du juge de paix. Elles sont en principe supportées par les copropriétaires. • A moins que les impôts relatifs à l'immeuble soient directement établis par les pouvoirs publics sur chaque propriété privée, ces impôts sont répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble. Les éventuelles recettes générées à raison des parties communes sont acquises à l'association des copropriétaires qui décide de leur affectation. • Les charges communes sont divisées en : - charges communes <i>générales</i> qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes; - charges communes <i>particulières</i> qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'<i>utilité</i> pour chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges. • Sont considérées comme charges communes <i>générales</i> : a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires; les charges nées des besoins communs comme les	577-4, § 1^{er}, alinéa 4, 2^o (RC) 577-2, § 3 (proportion), § 7 (principe), § 9 (critères de répartition)

dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité, celles d'entretien et de réparation des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement 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'assurance 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 et sous-sol; f) les indemnités dues par la copropriété; g) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit. • Dans le cas où un copropriétaire ou son locataire ou occupant augmente les charges communes par son fait, notamment un défaut d'entretien d'un jardin dont il a l'usage exclusif, il doit supporter seul cette augmentation. • La peinture de la face extérieure des portes palières est une charge commune. Toutefois, les frais résultant de la réparation d'un dommage causé 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 pour les terrasses et balcons dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif doivent être remboursés par le propriétaire concerné s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus à son fait.	
Article 14.- Paiement – Recouvrement • 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 de 20 euros 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 30 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.
- Il est loisible au syndic de souscrire, au nom de l'association des copropriétaires, une **assurance protection juridique** pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.
- Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen du fonds de roulement, lequel doit demeurer intact.
- Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de départ étant celui du mois de mars 2017.
- En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celles-ci sur base de la formule :

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

- L'indice nouveau sera celui du mois précédant celui où la sanction doit être appliquée.
- 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 de plein droit 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 seraient 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 15.- Rectification des charges – Effets et prescription • 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 puisse remonter à plus de cinq ans. Ce décompte doit être approuvé, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision. Ce décompte reprend 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 profite ou est supportée par le cédant et le cessionnaire <i>pro rata temporis</i>. La date à prendre en considération est celle du jour où la cession a eu date certaine.	577-9, § 6, 2° (contestation)
Article 16.- Transmission d'un lot (entre vifs ou à cause de mort) • Dans le strict respect de la loi, toute cession entre vifs ou à cause de mort doit avec le concours des éventuels intermédiaires et des officiers instrumentant: - s'accompagner d'une information quant à l'état des fonds	Art. 577-11 (obligation d'information) 577-11/1 (opposition simplifiée)

(roulement et réserve) de la copropriété, ainsi qu'aux décisions en cours de l'assemblée générale ; - permettre le recouvrement des impayés dans le respect de la loi et notamment, des règles en matière de concours et privilèges. • 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.	
5. TRAVAUX	
Article 17.- Compétences • Les travaux aux parties communes relèvent de la compétence de l'assemblée générale et en cas d'urgence du syndic. Tout copropriétaire peut néanmoins, soit demander d'inscrire la réalisation de travaux à l'ordre du jour dans le respect des principes, soit se faire autoriser en justice à accomplir des travaux nécessaires voire, le cas échéant, simplement utiles. • Parallèlement, les travaux sont répartis en deux catégories : - actes conservatoires et d'administration provisoire; - autres réparations ou travaux. • Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère conservatoire, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale. Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle. Sont assimilés à des actes conservatoires tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans le «Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments» (c.s.t.c.), la dernière édition devant être prise en considération.	
Article 18.- Règles – Responsabilité – Mesures d'accompagnement • Tous travaux, en ce compris ceux menés à l'intérieur d'un lot privatif, ne peuvent se faire que dans les règles de l'art et pour autant qu'elle respecte les droits d'autrui, tant pour les parties privatives que pour les parties communes. • L'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégage pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux sont exécutés, de la responsabilité des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux pourraient entraîner tant aux éléments privatifs qu'aux parties communes. • S'il s'agit de percer des gros murs ou des murs de refend ou de modifier l'ossature de la construction, 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. • 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 19.- Accès aux lots privatifs • 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 corps de métier, pour avoir accès dans les parties où doivent s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en œuvre peuvent pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.	

• 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.	
Article 20.- Subdivision – Réunion de lots	
• 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. • 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. 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. • 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.	
6. ENERGIE – CONSOMMATION	
Article 21.- Chauffage – Eau - Electricité	
a) <u>Généralités</u> : • Le syndic procède à la facturation des frais de consommations entre les propriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, sauf lorsqu'il est possible d'individualiser les consommations et sans préjudice d'éventuels dispositifs de gratuité. b) <u>Chauffage</u> : • Chaque lot privatif dispose de son propre compteur de gaz mesurant sa consommation de gaz. Il n'y a pas de chauffage dans les parties communes. c) <u>Eau</u> : • 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 alinéa 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. <i>d) Électricité</i> • 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. • L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes. 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.	
7. JOUISSANCE – DESTINATION, LIMITES ET INTERDICTION	
Article 22.- Destination des parties privatives • Les lots privatifs sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage figurant dans l'acte de base. • Les appartements et duplex sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement. L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire d'un lot privatif, d'une profession libérale ou d'une activité professionnelle dans le secteur des services doit, le cas échéant, faire l'objet d'une autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle. • La contravention à cette obligation d'avertissement sera passible d'une amende à fixer par l'assemblée générale.	
Article 23.- Jouissance raisonnée du lot privatif <i>a) Principes</i> • 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, l'isolation, la tranquillité, la sécurité et l'esthétique général 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. 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 des voix des copropriétaires présents ou représentés.
- c) Modification intérieure
- Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux mais uniquement 1° avec l'assentiment écrit d'un architecte agréé par le syndic 2° 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 des 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.
 - Il est interdit à un propriétaire ou occupant de supprimer des **radiateurs** dans son lot privatif ou de les remplacer par des radiateurs d'un calibre différent, sauf autorisation accordée par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des copropriétaires présents ou représentés.

e) <u>Installations particulières</u> • Les propriétaires peuvent établir des postes récepteurs sans fil (télévision, téléphone, audio, ...), mais en se conformant au règlement d'ordre intérieur. f) <u>Emménagements – Déménagements</u> • 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. Toute dégradation commise aux parties communes de l'immeuble sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports. g) <u>Inaction d'un copropriétaire</u> • 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 24.- Esthétique, Harmonie et Propreté a) <u>Principe :</u> • 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 à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, ou en cas d'urgence par le syndic. • Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien. • Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, réclames, garde-manger, linges et autres objets quelconques. • Le nettoyage des parties communes et l'évacuation des ordures ménagères est assuré par les soins du syndic qui agit avec le concours du personnel d'entretien. En cas de défaillance, le syndic prend toute initiative pour pourvoir à son remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes, notamment des trottoirs,	

accès, halls, cages d'escaliers, aire de manœuvre vers le sous-sol, couloirs des caves, locaux à poubelles.

- Le syndic passe tout contrat pour l'entretien et la conservation du jardin, afin de le maintenir constamment en parfait état (tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations, ...).

b) Fenêtres, portes-fenêtres, portes de balcon, 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) Terrasses et balcons

- Les terrasses et balcons sont détenus uniquement dans le cadre d'un usage exclusif. Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir le **revêtement** et les **décharges** des eaux des terrasses et balcons, de façon à permettre un écoulement normal. Le titulaire de l'usage exclusif n'a pas le droit de transformer ni le droit de couvrir ce balcon ou cette terrasse. Il est **interdit** au bénéficiaire d'y déposer et **entreposer** tous objets – à l'exception de meubles de jardin – et d'y effectuer des plantations.

d) Jardins en usage exclusif

- Lorsque l'usage exclusif d'un jardin a été attribuée à un des copropriétaires, il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets – à l'exception de meubles de jardin – et d'y effectuer des plantations d'une hauteur supérieure à deux mètres. L'usage d'un barbecue est autorisé. Par contre, les feux de bois sont interdits.

e) 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. **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 par contre 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 chaque entrée, 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) Caves

- Les caves **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 cependant permis aux propriétaires d'**échanger** entre eux leur cave par acte authentique soumis à la transcription, sans autorisation préalable de l'association des copropriétaires.

g) 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 oblige le contrevenant au paiement d'une somme déterminée préalablement 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.

h) Interdiction de dépôt de matières dangereuses et autres

- 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 et, le cas échéant, les autorisations administratives. Même si cette autorisation leur est **acquise**, ceux qui désirent avoir à leur usage personnel

pareil dépôt doivent supporter seuls les frais supplémentaires en résultant, dont les primes d'assurances complémentaires contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés par l'aggravation des risques.	
Article 25.- Location	Art. 577-10, § 4
• Le copropriétaire 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, pour autant qu'elle soit autorisée par la loi et le bailleur. • 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 (personnel ou réel) d'occupation. 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.	in fine
8. ASSURANCES - SINISTRES	
Article 26.- Assurances	
a) <i>Souscription des polices – incompatibilité – diffusion :</i> • Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit, à cet effet, faire toutes diligences nécessaires. Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires. A défaut de ratification, les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et	art. 577-8, §4, 10° C.civ. (couverture du syndic - charge de la copropriété, en cas de mandat de syndic gratuit)

délais contractuels.

- Aucune résiliation de police ne peut intervenir que sur décision de l'assemblée générale qui parallèlement, est tenue de décider de souscrire une police auprès d'une autre compagnie. Si, par extraordinaire, la résiliation est le fait de la compagnie, le syndic veille à en aviser sans délai les copropriétaires et à prendre toutes mesures utiles en vue de la souscription d'une nouvelle police.
- 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.
- Le syndic veille à adresser la copie des polices à chaque copropriétaire qui en fait la demande par écrit.

b) Types d'assurances :

- Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites aux frais de l'association des copropriétaires :
- **Assurance « globale » 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 ;
- **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 ;
- **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.
- D'autres assurances peuvent être souscrites si l'assemblée générale le décide et notamment :
- **Assurance-responsabilité civile du commissaire aux comptes.** Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un copropriétaire non professionnel ;
- **Assurance-responsabilité civile des membres du conseil de copropriété.** Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

c) Couverture des biens

- 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.

d) Capitaux à assurer

- 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.

e) Assurances individuelles complémentaires

- 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. De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance est conclue 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. 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.

f) Charge : 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.

g) 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. <i>h) Relations entre assurés et assureur.:</i> • 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. • Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'association des copropriétaires. <i>i) Responsabilité des occupants – Clause du bail</i> • 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 : « <i>L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe contre les risques d'incendie et les périls connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers. Cette assurance devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de l'Union Européenne. Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier.</i> ».	
Article 27.- Notions – Compétences et missions en cas de sinistre – Effets en cas de reconstruction ou de dissolution <i>a) Notions</i> • Par <i>destruction</i> de l'immeuble, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros-œuvre ou de la structure de l'immeuble. La destruction est totale si l'immeuble a été détruit entièrement ou à concurrence de nonante pour cent au moins. La destruction totale d'une annexe est assimilée à une destruction partielle. La destruction est partielle si elle affecte moins de nonante pour cent du gros-œuvre ou de la structure de l'immeuble. • Sont notamment exclus de la notion de destruction : - les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives; - les dommages qui ne concernent pas le gros-œuvre de l'immeuble. • La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par un contrat d'assurance ou pour une	Art. 577-7, § 1^{er} (compétence en matière de reconstruction ou de remise en état) § 2 (affectation des indemnités) Art. 577-12 (distinction entre destruction et dissolution de l'association des copropriétaires)

cause non garantie par un contrat d'assurance. Sera considérée comme équivalente à la destruction, la perte, atteignant au moins nonante pour cent de la valeur d'utilisation de l'immeuble en raison de sa vétusté et de ce qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est, soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession.

b) Compétence

- L'assemblée générale est compétente pour décider du sort de l'immeuble, en cas de sinistre affectant des parties communes aux conditions prévues par la loi. En cas de destruction (totale ou partielle), elle se prononce sur le sort de l'immeuble (reconstruction, cession en bloc, dissolution de l'association des copropriétaires...).

c) Allocation des indemnités - Charges

- Sans préjudice des compétences dévolues à l'assemblée générale, en cas de destruction totale ou partielle, la loi fixe l'allocation des indemnités et les règles de contribution des copropriétaires, en cas de sinistre.
- 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.
- 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.

d) Rôle du syndic en cas de sinistre

- 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.

- 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.
- En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurance sont encaissées par le syndic. 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.
- Le syndic exige des divers copropriétaires et à leurs frais respectifs, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de réparation ou reconstruction des indemnités leur revenant respectivement, la production 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.

e) Sort des parties communes en cas de dissolution

- Les choses communes seront alors partagées ou licitées. L'éventuelle 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.

f) Effets de la décision de reconstruction - Récalcitrants

- 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, 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 concernés 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 dans les quatre mois de la date de leur rapport définitif.	
9. CONTENTIEUX DE LA COPROPRIÉTÉ	
Article 30.- Actions en justice – Frais	Art. 577-9
• L'association des copropriétaires, représentée par le syndic, en certaines circonstances exceptionnelles, ce dernier d'initiative et le cas échéant, les copropriétaires, individuellement, ont qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, aux conditions établies par la loi. • Tout copropriétaire est invité à un devoir de vigilance et le cas échéant, d'action concurremment à l'association des copropriétaires et le cas échéant, au syndic, en cas de passivité de ceux-ci.	

Article 1.- Définition, fondements et régime juridique	Renvoi aux normes
• Le règlement d'ordre intérieur est défini dans le lexique. Son adoption et ses éventuelles modifications relèvent de l'assemblée générale. • Outre sa définition, la loi arrête les conditions : - de sa rédaction sur la forme et le fond ; - de sa publicité ; - de l'accès à celui-ci, en ce compris le lieu, le délai de coordination, s'il est amendé et les conditions financières de sa consultation; - de sa conservation et en particulier, l'exigence d'un registre tenu à jour ; - de son opposabilité aux tiers ; - du recours ouvert aux occupants à l'encontre de celui-ci et corrélativement, établit une obligation d'information à charge des copropriétaires en cas de mise en location ou en occupation au bénéfice de tiers.	Art. 577-10, § 2 à 4 C.civ. Art. 577-8, § 2 C.civ.
Article 2.- Diffusion - Opposabilité	
• Chaque copropriétaire veille sans délai et au plus tard, lors de la conclusion de tout contrat d'occupation (bail, ...) relatif à son ou ses lots, à communiquer par écrit ou par voie électronique une version mise à jour du règlement d'ordre intérieur ; il porte mention de cette communication dans tout contrat écrit et veille à subroger l'occupant dans les droits et obligations qui en découlent.	
Article 3.- Tranquillité - Sécurité	
• Les propriétaires et occupants des lots privatifs veillent à la tranquillité de l'ensemble immobilier, notamment en atténuant autant que possible les bruits et autres formes de nuisance. Dans ce contexte, ils s'attèlent à : - atténuer les bruits et, en tout état de cause, à éviter tout son audible à l'extérieur de leur lot <i>entre vingt-deux heures et huit heures</i>. Ils veillent notamment régler le volume des appareils électroniques ou mécaniques et en général, de tout appareil susceptible de faire du bruit (télévisions, téléphones, ordinateurs, instruments de musique, ...), en ce compris leurs sonneries, de telle sorte que leur audition ne soit pas perceptible dans les lots privatifs voisins, spécialement dans les chambres à coucher pendant cette tranche horaires ; - éviter l'utilisation des sanitaires (bain, douche, chasse de water-closet) <i>entre vingt-trois heures et six heures</i> ; - 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 ; - éviter de traîner dans leur lot privatif, des tables ou des chaises non munies de sabots «anti-bruit» efficaces, de manier les robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels. • Les travaux générateurs de nuisances sonores et autres (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, et caetera ...) doivent être effectués en semaine et le samedi, <i>entre huit et dix-huit heures</i>, dimanches et jours fériés exclus. Les débris et détritits occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés dans les locaux vide-ordures, ni dans les containers au sous-sol. Tout entrepreneur est, sous la responsabilité du maître d'ouvrage, tenu de les évacuer sans délai. • Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs, et notamment dans les halls d'entrée et les cages d'escalier. • Tout occupant, copropriétaire ou non, veille à la fermeture des portes de l'immeuble. Chacun est responsable de ses visiteurs à ce propos. • Tout propriétaire ou occupant d'un lot privatif veille à : - ne pas 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 ; - 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 ou autres. Aucun moteur ne peut être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.	
Article 4.- Esthétique - Aspects de la façade • Personne ne peut altérer la façade des immeubles. • A titre d'exemple, - les fils du téléphone ne peuvent emprunter celle-ci ; - si les occupants veulent placer 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 ; - les terrasses et balcons doivent être maintenus dans un état permanent de propreté. Il est notamment 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. De même, les occupants sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les terrasses et balcons, et par exemple, ne pas y déposer de nourriture ou de boissons.	
Article 5.- Sanitaires	
• Les occupants veillent : - à l'entretien régulier de la chasse de leurs water-closets et, en cas d'absence prolongée, à fermer le robinet d'arrêt ; - à l'entretien régulier des joints au pourtour des baignoires et bacs de douche et à vérifier l'étanchéité des tuyaux de décharges ; - à réparer les robinets lorsque des bruits anormaux se manifestent dans les canalisations lors de la prise d'eau.	
Article 6.- Instructions en cas d'incendie	
• En cas d'incendie, l'usage des ascenseurs est interdit. • Au cas où une cage d'escalier est envahie par la fumée, sa porte d'accès doit être soigneusement refermée et il doit être fait usage d'une autre cage d'escalier. • A moins que le feu ne s'y soit propagé, il est recommandé à l'occupant de rester dans son lot privatif, porte palière fermée, et d'attendre les instructions et les secours.	
Article 7.- Déchets ménagers - Locaux vide-ordures	
• Les déchets ménagers déposés dans les locaux prévus à cet effet doivent être soigneusement emballés dans des sacs en matière plastique, fermés hermétiquement ; aucun objet encombrant ne peut être déposé dans le local-poubelle.	
Article 8.- Règlement des différends - Conciliation	
• En cas de litige entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes ou l'usage abusif des parties privatives, le syndic fait office d'instance de conciliation. Si un accord intervient, procès-verbal en sera dressé. Si le désaccord subsiste, il sera porté devant le juge compétent.	

VII. DISPOSITIONS TRANSITOIRES

A. NOMINATION DU SYNDIC

- Est désigné en qualité de syndic, Monsieur Jamal CHERRADI, préqualifié.
- Son mandat expirera de plein droit lors de la première assemblée générale et est renouvelable.

B. PREMIERE CHARGES COMMUNES

- Les premières charges communes à payer ou à rembourser au syndic sont :
 1. le coût des consommations d'eau et d'électricité pour l'usage des parties communes ;
 2. les primes des polices d'assurances contractées par le syndic ou les comparants ;
 3. l'acquisition de matériel d'entretien ;
 4. les primes des polices d'assurances contractées par le syndic.
- Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes.

C. APPLICATION DANS LE TEMPS – RECOURS A L'ARBITRAGE

- Toutes les clauses reprises au présent acte sont applicables dès qu'un lot privatif aura été cédé.
- La compétence du juge de paix ne fait nullement obstacle à la possibilité de recourir à l'arbitrage une fois que le litige est né.

VIII. PARTIE NORMALISEE

1. Etat civil

- Le notaire soussigné certifie la dénomination et siège social de la comparante au vu des pièces officielles requises par la loi et plus spécialement, d'un exemplaire du Moniteur belge.
- La comparante déclare n'être frappée d'aucune restriction à leur capacité de contracter les obligations formant l'objet du présent acte. Elle déclare et atteste en particulier:
 - n'avoir pas obtenu ni sollicité un règlement collectif de dettes, un sursis provisoire ou définitif, ou une réorganisation judiciaire, n'avoir jamais été déclarée en faillite;
 - n'être pas pourvue d'un administrateur, d'un conseil judiciaire ou d'un curateur.

2. Déclaration pro fisco

- Le présent acte de base consiste en une division horizontale, sans attribution immobilière et à ce titre, est exclusivement passible du droit fixe.
- Droit d'écriture payable sur déclaration du notaire instrumentant de cinquante euros.

3. Frais

- Les frais des présentes s'élève à TROIS MILLE CINQ CENTS EUROS (3.500,00 EUR) toutes taxes comprises, soit forfaitairement à trois euros cinquante centimes par millième.

4. Transcription hypothécaire

- Le présent acte sera transcrit au bureau des hypothèques compétent, à l'exclusion des annexes.
- Le notaire certifie que le plan de division est repris dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, sans avoir été modifiés depuis lors, sous les références «92045-

10158 » et par conséquent réputé transcrits en même temps que le présent acte conformément à l'article 1er, dernier alinéa de la loi hypothécaire

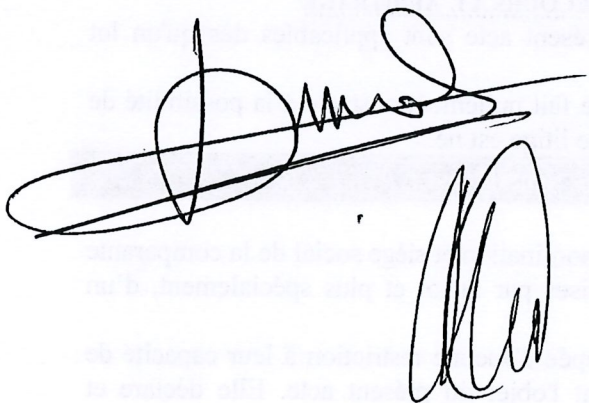
5. Lecture

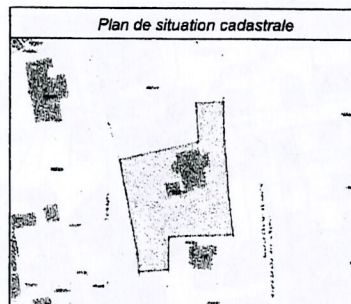
- La partie comparante reconnaît avoir reçu un projet du présent acte, au moins cinq jours ouvrables avant la passation de l'acte.
- Lecture intégrale a été donnée du présent acte en ce qui concerne les mentions contenues à l'article 12, alinéa 1er de la loi organique du notariat, ainsi qu'en ce qui concerne les modifications qui ont été apportées au projet d'acte communiqué à l'avance.
- L'acte intégral a été commenté par nous, pour les parties comparantes.

DONT ACTE,

Fait et passé lieu et date que dessus,

Les comparants signent, ainsi que Nous, Notaire.



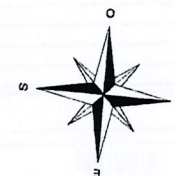


Commune de FLOREFFE - 1^{ère} division

Plan de division d'un bien sis rue du Carmel, 6

Demandeur : Mr Jamal CHERRADI

Références cadastrales : section A, n° 520 m



[Signature]

Note importante :
Toutes les limites résultent du plan dressé par le géomètre Filp VLAEMINCK en date du 27/02/2014. Donc, aucun mesurage n'a été effectué in situ.

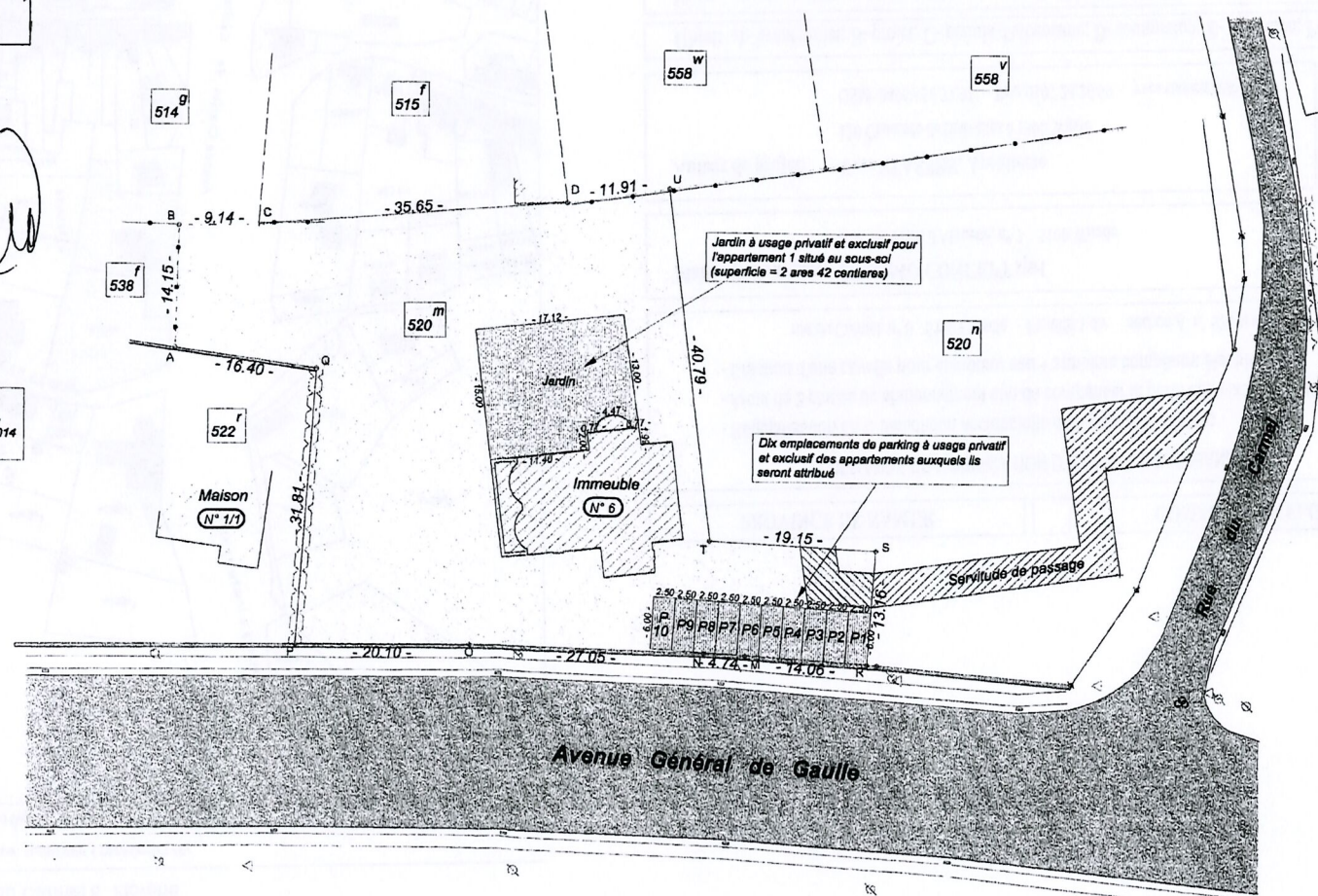
Levé et dressé par le soussigné Géomètre - Expert, légalement admis et assermenté en cette qualité par-devant le Tribunal de Première Instance de Dinant et dûment inscrit au tableau des titulaires sous le n° GEO 040743

BUCHET G.E.I. S.P.R.L.

Régis BUCHET, gérant
Bureau de Géomètre - Expert
Rue des Aujes, 6A
B-5170 LESVE (Profondeville)
Tél. : 081/43.21.15 - Fax : 081/43.21.25
Gsm : 0495/24.63.53
E-mail : regis.buchet@skynet.be

Echelle : 1/500

Lesve, le 20 juin 2016





rue du Carmel 6 Floreffe

Centre sur: FLOREFFE 1 DIV/FLOREFFE/

Administration générale de la Documentation patrimoniale

Situation Dernière situation fiscale. (01.01.2015)

Echelle: 1/2500



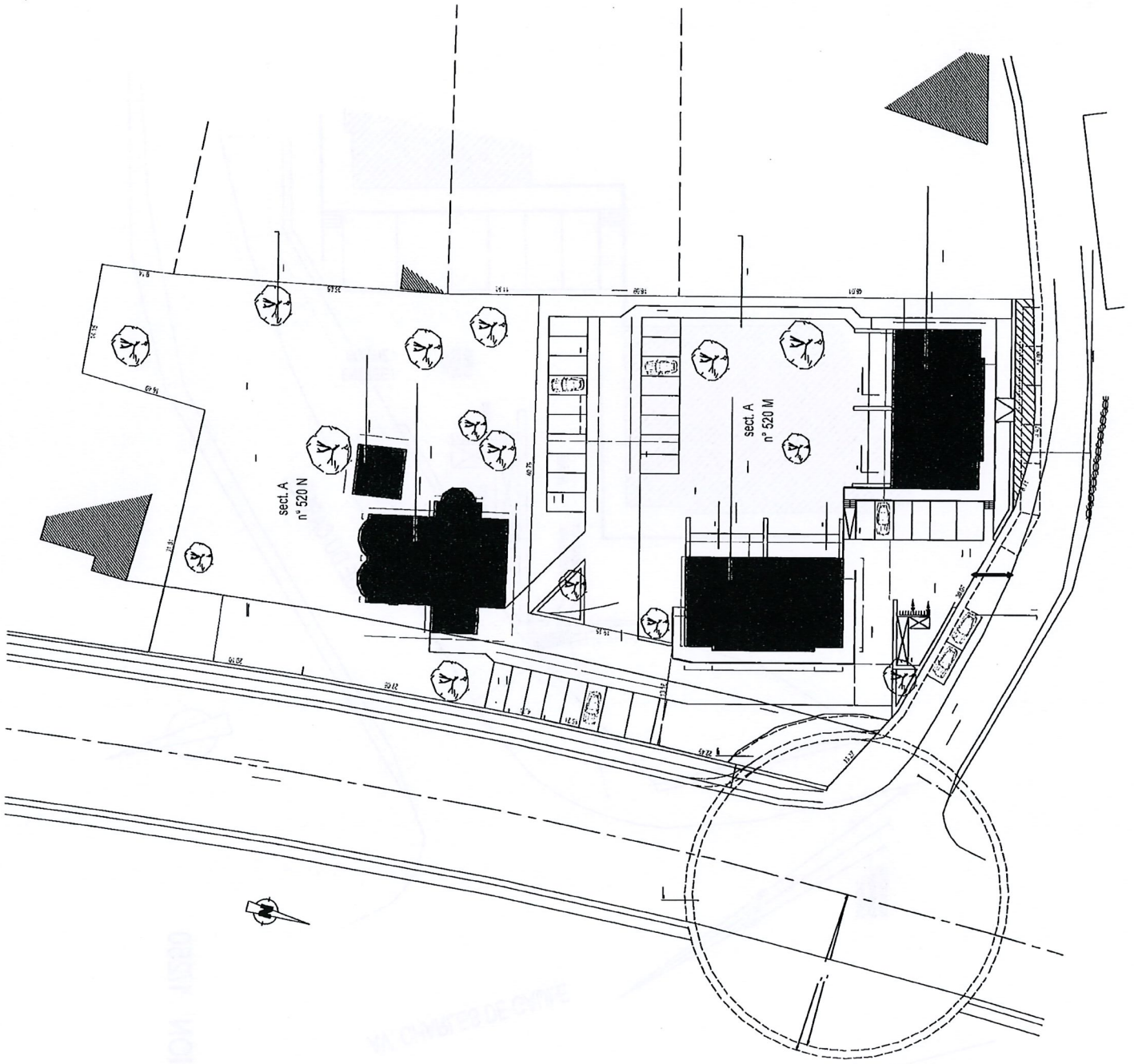
18/11/2016 Administration Générale de la Documentation Patrimoniale

[illegible]

2.C

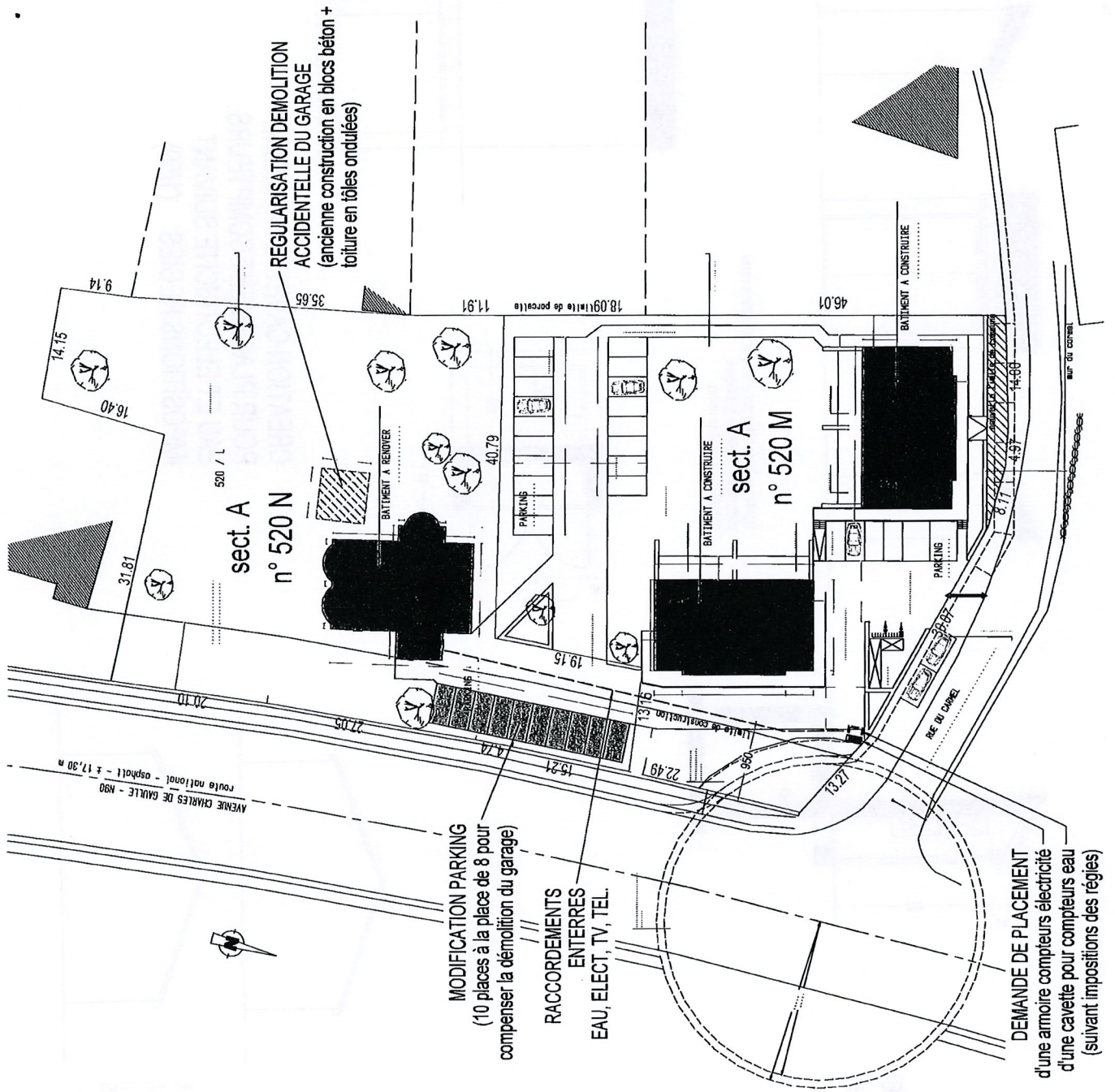
IMPLANTATION AUTORISEE

1/500

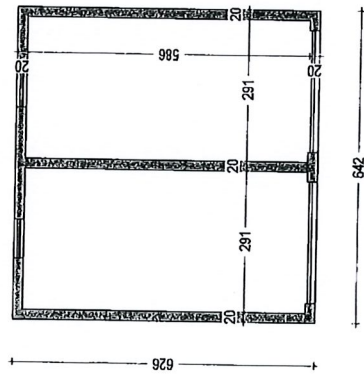
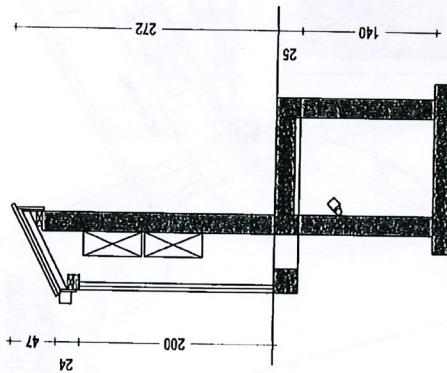


IMPLANTATION PROJETEE

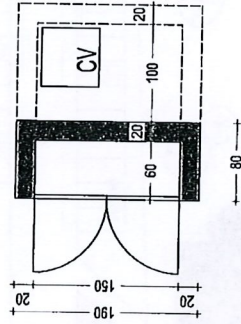
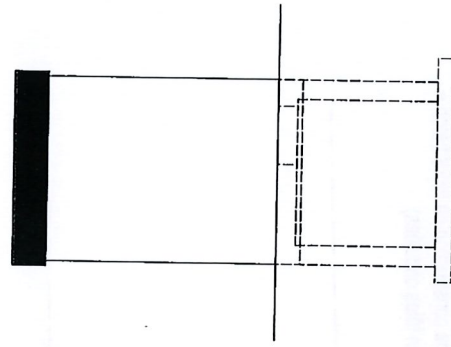
1/500



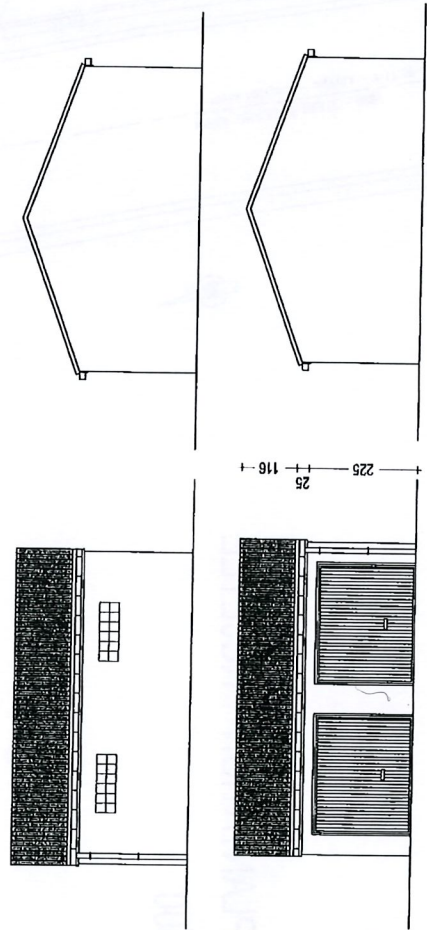
**REGULARISATION DEMOLITION
ACCIDENTELLE DU GARAGE (1/100)**
(ancienne construction en blocs béton +
toiture en tôles ondulées)



façades en blocs béton recouvert d'un crépi blanc cassé
porte métallique de ton gris moyen
couverture en ardoises noires



**CREATION CAVETTE / ARMOIRE
POUR PLACEMENT COMPTEURS
EAU ET ELECTRICITE SUIVANT
IMPOSITIONS REGIES (1/50)**





SERVICE URBANISME

Dossier traité par : A. Kalsin - Chef de Service ☎ 081/44.71.24. 📠 081/44 71 23 ✉ urbanisme@floreffe.be
Concerne : Permis d'urbanisme tendant à la construction de 2 immeubles à plusieurs appartements et la rénovation d'un bâtiment existant en 5 logements.
Réf. SPW : F0113/92045/UAP3/2012/13/249649/249649
Ns Réf. : PU 2709 VASTGOEDMAKELAARS ROSIERS & DE RIDDER CDU : - 1.778.511

DECISION D'OCTROI D'UN PERMIS D'URBANISME

Le Collège communal, réuni en séance du 29 novembre 2012,

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie et notamment ses articles 107 à 109 déterminant la forme des décisions en matière de permis de bâtir, 115 à 118 et 330 à 380 organisant l'instruction et la publicité des demandes de permis de bâtir ;

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation et notamment son article L1123-23,1° stipulant que le Collège communal est chargé de l'exécution des lois, décrets, règlements et arrêtés de l'Etat, des Régions, et Communautés, du Conseil provincial et du Collège provincial lorsqu'elle lui est spécialement confiée ;

Vu le décret du 27 mai 2004 et l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 mars 2005 portant respectivement codification de la partie décrétales et de la partie réglementaire des dispositions du Livre 1^{er} du Code du droit de l'environnement ;

Considérant que la NV VASTGOEDMAKELAARS ROSIERS & DE RIDDER a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Floreffe, rue du Carmel, cadastré section A n° 520I, et ayant pour objet la construction de deux nouveaux immeubles comprenant au total 12 appartements et la rénovation d'un bâtiment existant comprenant 5 appartements ;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 12 juin 2012 ;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Namur adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14 mai 1986 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Considérant que le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan communal d'aménagement dûment approuvé ;

Considérant que le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé ;

Considérant que le règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme est applicable sur le territoire où est situé le bien en vertu de l'Arrêté ministériel du 15/12/2008 ;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Sambre qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif ; que la voirie est équipée d'un égout ;

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

Considérant qu'au vu de la notice et au regard de l'ensemble des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66§2 du Livre 1^{er} du Code de l'environnement tel que modifié par le décret du 10 novembre 2006, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ; qu'une étude d'incidences n'était pas requise compte tenu du fait que :

- le projet s'inscrit dans le périmètre du noyau d'habitat de Floreffe en zone affectée à l'habitat ; que la nature du projet devrait trouver à s'intégrer dans un contexte résidentiel ;
- le projet porte sur la construction de deux immeubles multirésidentiels et la transformation d'un immeuble existant qui n'aura pas d'impact significatif sur le contexte paysager local ;
- la notice ne mentionne aucun impact sur les biens matériels, la mobilité et le patrimoine culturel ;
- le projet est susceptible de générer des eaux usées qui pourront être rejetées dans le réseau d'égouttage existant et ne s'inscrit pas dans ou aux abords d'un milieu sensible connu pour ses qualités hydrologique, géologique ou biologique ;
- la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, ne relève aucune incompatibilité avec le voisinage et aucun impact significatif sur le sol, l'eau, l'air, et le climat ;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité, selon l'article 330, du C.W.A.T.U.P.E., du 16 août 2012 au 30 août 2012 pour le motif suivant :

- 2° : la construction des bâtiments présente une profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, supérieure à 15 mètres et dépasse de plus de 4 mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës ;
- 11° : la demande de permis d'urbanisme implique l'application des articles 110 à 113 dans la mesure où le projet présente des dérogations aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme :
 - Construction en zone de cours et jardin ;
 - Abattage d'un arbre pour l'implantation d'une zone de stationnement ;

Considérant que deux courriers de réclamations ont été introduits lors de l'enquête ;

7-0

- Gestion des eaux : le sentier bordant le terrain dans sa partie basse devrait être bordé d'un fossé récoltant les eaux de ruissellement ;
- Mobilité : Le projet va générer un accroissement du trafic et une augmentation des vitesses de circulation peu en rapport avec le caractère local de la voirie ;
- Cadre de vie : accroissement du risque de nuisances olfactives au niveau des avaloirs ;

Considérant que seul le Gouvernement wallon ou le Fonctionnaire délégué peut, à titre exceptionnel, accorder des dérogations au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les services visés ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :

- Service Régional d'Incendie : Immeuble à logements multiples ; que son avis sollicité le 3 août 2012 et transmis en date du 4 septembre 2012 est favorable conditionnel et libellé comme suit :

« Afin de répondre de manière satisfaisante à l'arrêté de l'exécutif de la Communauté Française du 24 décembre 1990 relatif aux conditions d'exploitation des établissements d'hébergement, législation en vigueur pour ce type de bâtiment, il y a lieu de prévoir les aménagements suivants :

- Les éléments structuraux assurant la stabilité de l'ensemble (murs porteurs, planchers, colonnes et poutres de l'ossature) présenteront une résistance au feu minimale de 1/2h.
- Les escaliers communs seront réalisés en matériaux incombustibles et équipés d'une main courante solidement fixée.
- Conformément à l'art 15 du décret de la Région Wallonne du 15 mai 2003, tout logement doit être équipé d'au moins un détecteur d'incendie.
- Les parois verticales et horizontales séparant chaque logement ou appartement seront RF 1/2h.
- Des extincteurs soit à poudre de 6kg de type ABC, soit à eau pulvérisée, seront installés dans des endroits visibles et facilement accessibles, ceci a raison d'un appareil par niveau.
- Un éclairage de sécurité d'une intensité minimale de 1 lux au niveau du sol signalera la cage d'escaliers à chaque niveau et les sorties et sorties de secours.
- Les installations électriques feront l'objet d'une attestation de conformité délivrée par un organisme agréé. » ;

- SPW - DGO1 - Routes et Bâtiments - Direction des routes de Namur - Av. Gouverneur Bovesse, 37 - 5100 Jambes : proximité d'une voirie régionale ; que son avis sollicité le 3 août 2012 et transmis en date du 7 septembre 2012 est favorable conditionnel et libellé comme suit en ce qui concerne les conditions spécifiques :

- « 1. Niveau des seuils a l'alignement par rapport au niveau de la chaussée : Minimum + 25 cm.
2. Niveau du pied de la construction a l'alignement en rapport avec le bord de la chaussée : Min. + 20 cm.
3. Hauteur maximale des plantations dans la zone de recul : 0.75 m
4. Profondeur maximale du lieu du dépôt : Aucun dépôt n'est autorisé sur le Domaine Public.
5. Profondeur de la zone de recul : 8.00 m (A.R. de 1934).
6. Alignement: 13.00 m à compter de l'axe de la RN 90.
7. Nu du mur de façade des constructions suivant alignement MINIMUM, parallèle et distant de 21.00 m de l'axe de la N 90, soit 13.00 m d'alignement + 8.00 m de zone de recul.
8. Clôture de la parcelle suivant alignement parallèle et distant de 13.00 m de l'axe de la N 90.
9. Aucune construction (chambre de visite, citerne ...) ne peut être établie dans la zone non aedificandi, soit en deçà de 21.00 m de l'axe de la N 90.
10. Aucun accès ne sera autorisé via la N 90. L'entrée sur le domaine privé sera situé a minimum 20 m du bord du futur rond-point.

2. C
N

11. L'article 15 des conditions générales est annulé et remplacé par : « Seules les eaux de pluie, de ruissellement et/ou de drainage pourront être évacuées dans la fosse et/ou canalisation de la route de l'Etat ». Il pourra également être fait usage du raccordement pour l'évacuation des eaux usées via des systèmes d'épuration performants répondant aux prescriptions imposées par l'arrêté du Gouvernement Wallon du 15/10/1998. Une demande séparée de raccordement des eaux parfaitement épurées devra être introduite indépendamment du présent permis. L'évacuation des eaux usées est de la compétence de l'administration communale de Floreffe.

12. AVIS FAVORABLE CONDITIONNEL : La trace du futur rond-point (rayon 21 m) sera considéré en localisant son centre sur l'axe de la N 90 et à une distance telle à éviter toute modification dans le mur limitant la propriété du Carmel. Les zones de stationnement sur la Rue du Carmel seront prévues de telle sorte à permettre l'aménagement futur que nécessite cette voirie, afin d'éviter tout encombrement de circulation se répercutant sur la N 90. » ;

- Service Technique Provincial : proximité d'une voirie vicinale ; que son avis sollicité le 3 août 2012 et transmis en date du 7 septembre 2012 est favorable conditionnel : « Après examen de ce dossier, j'ai le plaisir de vous informer que la rue du Carmel est le chemin vicinal n° 40. (annexe 1) Ce chemin est frappé d'un plan d'alignement approuvé définitivement par le Conseil communal du 01/03/1929 et par Arrêté Royal du 14/01/1930 (annexe 2) Il existe également le chemin vicinal n° 41. (annexe 1). Le tronçon en question a été aliéné par décision du Conseil communal du 20/12/1869 et entériné par la Députation permanente du 10/11/1869. (annexe 3) Quant au chemin n° 39, celui-ci a été repris par le S.P.W. (Charles de Gaulle) N90.
- Cependant, nous émettons une réserve concernant le triangle hachuré en vert sur l'annexe 4. On y constate un débordement de la parcelle cadastrée 520L sur le domaine public. » ;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 16 octobre 2012 en application de l'article 107, §2, du Code précité ; que son avis est favorable ; que son avis daté du 20 novembre 2012 est libellé et motivé comme suit :

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

Vu le décret du 27 mai 2004 et l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 mars 2005 portant respectivement codification de la partie décrétole et de la partie réglementaire des dispositions du Livre 1^{er} du Code du droit de l'environnement ;

Considérant que la NV VASTGOEDMAKELAARS ROSIER & DE RIDDER NV a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue du Carmel à 5150 FLOREFFE, paraissant cadastré section A n°520I et ayant pour objet la construction de deux immeubles à appartements et transformation d'un bâtiment existant en plusieurs logements ;

Considérant que la demande de permis reçue à l'Administration communale de FLOREFFE, dont le récépissé porte la date du 12/06/2012, a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 02/08/2012 ;

Considérant que le collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 16/10/2012 ;

Vu que le bien est repris au plan de secteur de NAMUR approuvé par arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14 mai 1986 en zone d'habitat ;

Vu que le bien est situé dans une zone protégée en matière d'urbanisme ;

Vu que le bien est situé le long d'une voirie régionale ;

Considérant que le projet déroge au règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme pour les motifs suivants : - construction dans la zone de cours et jardin ; - abattage d'un arbre pour l'implantation d'une zone de stationnement ;

Considérant que le projet est soumis à une enquête publique pour les motifs suivants : 330 2° et 330 11° ;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 16/08/2012 au 30/08/2012 ;

Considérant que deux réclamations ont été introduites lors de cette enquête publique ;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- gestion des eaux de ruissellement ;
- risque d'augmentation du trafic et des vitesses peu en rapport avec le caractère local de la voirie ;

- risque de nuisances olfactives au niveau des avaloirs ;

Considérant que les réclamations portent sur des compétences communales telles que l'égouttage et la mobilité ;

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, la Direction des Routes de la Direction générale opérationnelle « Routes et Bâtiments » a transmis son avis en date du 07/09/2012 ;

Considérant que le bien a accès à une voirie suffisamment équipée ;

Considérant qu'en ce qui concerne la transformation, le projet respecte la typologie architecturale du bâtiment existant ;

Considérant que les deux nouveaux immeubles s'intègrent au cadre bâti existant ;

Considérant que les matériaux projetés sont de nature à s'intégrer au bâti traditionnel local ;

Considérant qu'il y a lieu de regretter les balcons débordants qui dénotent avec le bâti traditionnel local ;

Considérant que le projet ne compromet pas le cadre bâti existant ;

J'accorde la dérogation sollicitée.

J'émet un avis favorable au projet présenté. » ;

Vu l'avis du Collège communal émis en séance du 11 octobre 2012 ;

Considérant que le projet porte sur la transformation d'une habitation unifamiliale en cinq logements, la construction de deux immeubles comportant chacun six appartements et l'aménagement des abords ;

Considérant que le projet est cohérent avec la destination de la zone ;

Considérant que le projet vise la division d'une habitation organisée sur quatre niveaux afin de créer cinq logements comportant respectivement :

- Logement 1 (sous-sol) : 2 chambres pour une superficie de 161 m² ;
- Logement 2 (rez-de-chaussée) : 2 chambres pour une superficie de 162 m² ;
- Logement 3 (1^{er} étage) : 3 chambres pour une superficie de 181 m² ;
- Logement 4 (2^e et 3^e étage) : 3 chambres pour une superficie de 136 m² ;
- Logement 5 (2^e et 3^e étage) : 3 chambres pour une superficie de 111 m² ;

Considérant que les caractéristiques architecturales du bâtiment seront conservées tant d'un point de vue des élévations que de la typologie des baies ; que les modifications portent sur le percement de baies de toiture qui trouveront à s'intégrer ;

Considérant que le projet porte sur la construction de deux immeubles multirésidentiels implantés à proximité de la rue du Carmel en vue d'aménager 2 appartements 2 chambres, 6 appartements 3 chambres et 4 appartements 4 chambres ;

Considérant que le volume B est implanté à front de voirie, en recul de 2m00 par rapport à la limite future du domaine public qui sera établie après cession et de minimum 4m00 par rapport aux limites latérales ; que le volume A est implanté perpendiculairement au précédent en dehors des zones de réservation e par le Service Public de Wallonie ; que les volumes forment un ensemble cohérent ;

Considérant que les volumes A et B s'inscrivent dans un volume simple (11m50*20m40) présentant un léger décrochement en façade avant et flanqué de balcons en façades avant et arrière ; d'une hauteur sous corniche de 6m40, laissant deux niveaux de baies en façade avant et présentant une toiture en bâtière à deux versants (45°) ; que, de ce point de vue, le

projet est acceptable au regard du contexte urbanistique qui présente des bâtiments plus imposants ;

Considérant que les élévations sont prévues en briques de teinte « rouge-brun » ; que la couverture de toiture est programmée en tuile de ton « gris/noir » ; que les châssis sont prévus en bois ; que ces matériaux sont cohérents avec la typologie de l'habitation et le contexte local ;

Considérant que l'implantation des nouveaux volumes nécessite l'aménagement des abords de manière à créer des zones de stationnement, des zones de circulation motorisée et piétonne, les cheminements d'accès aux immeubles, des espaces de terrasse, deux zones de jardin et un espace de gestion des déchets ; que 32 places de parkings automobiles sont créées ; que les zones de stationnement sont programmées en dalles gazon et les zones de circulation en pavage perméable à l'eau ;

Considérant que le projet prévoit un raccordement des deux nouveaux immeubles au réseau d'égouttage équipant la rue du Carmel ; que deux citernes de récupération des eaux de pluies de 20.000 litres sont programmées avec un trop plein raccordé sur le réseau d'égouttage ;

Considérant que, pour des raisons techniques, il y a lieu d'envisager la pose d'une canalisation reprenant les eaux des deux nouveaux bâtiments en direction d'un égouttage existant situé à hauteur de l'impasse de la rue Saint-Martin en lieu et place d'un raccordement des nouveaux immeubles à la rue du Carmel ;

Vu le formulaire d'engagement sur les Performances Energétiques du Bâtiment ;

Après avoir délibéré,

DECIDE à l'unanimité :

Article 1^{er}.

D'octroyer le permis d'urbanisme sollicité par la N.V. VASTGOEDMAKELAARS ROSIERS & DE RIDDER.

Le titulaire du permis devra respecter toutes les conditions prescrites ci-dessous :

- Respecter les avis du SRI et du SPW-DGO1 ;
- La pose d'un filet d'eau permettant la collecte des eaux de ruissellement le long du cheminement pavé situé en fond de parcelle ;
- La pose d'un égouttage à partir des deux nouveaux immeubles en direction d'un égouttage existant situé à hauteur de l'impasse de la rue Saint-Martin ;
- L'aménagement des abords et les plantations devront être réalisés au plus tard dans l'année qui suit la première occupation du bâtiment B. Toutes les haies seront plantées d'essences régionales à feuillage marcescent et les sujets plantés auront une taille minimum de 80cm.

Article 2 :

De transmettre la présente décision :

- au Fonctionnaire délégué, place Léopold, 3 à 5000 Namur, aux fins de l'exercice éventuel de son droit de recours ;
- aux demandeurs aux fins de l'exercice éventuel de leur droit de recours auprès du Gouvernement wallon (Service Public de Wallonie – Direction générale opérationnelle - Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine et Energie – Rue des Brigades

7. C
A

d'Irlande, 1 – 5100 Jambes) par envoi recommandé à la poste dans les trente jours de la réception de la décision du Collège communal ;

- au service communal de l'Urbanisme, pour suite utile.

Article 3 :

D'informer, conformément à l'article 137, alinéa 2, du C.W.A.T.U.P.E., que les travaux de construction nouvelle ou extension ne peuvent débuter qu'après réception du procès-verbal de l'indication de l'implantation constatant le respect de l'implantation prévue au permis.

Les titulaires du permis devront, avant de débiter les travaux, faire parvenir au Collège communal :

- un plan d'implantation coté et signé
- un échantillon ou la documentation technique des matériaux d'élévation ;

Le plan d'implantation se basera sur des repères visibles qui seront maintenus jusqu'à l'achèvement du chantier, à savoir ;

- des repères délimitant la future construction (des chaises) ;
- des repères de niveaux ;
- des repères délimitant le terrain (au moins deux points de référence fixes et indiscutables comme par exemple, une borne existante, une taque d'égout, le seuil d'un bâtiment voisin, une haie, ...).

Les titulaires du permis ne pourront débiter leurs travaux qu'après avoir obtenu l'autorisation écrite du Collège communal.

L'indication de l'implantation devra être respectée lors de l'érection des bâtiments et ouvrages.

Article 4 :

D'informer, conformément à l'article 237/22 que :

- la déclaration PEB initiale signée par le responsable PEB et le déclarant doit être transmise au moins 15 jours avant le début des travaux ;
- la déclaration PEB finale signée par le responsable PEB et le déclarant doit être transmise à l'Administration communale par envoi au collège communal, ou déposée, contre récépissé, à la maison communale : dans les six mois de la réception des actes et travaux ou, à défaut de réception, dans les dix-huit mois, soit de l'occupation du bâtiment, soit de l'achèvement du chantier. La survenance du premier de ces deux événements constitue le point de départ du délai de dix-huit mois.

Chaque envoi doit être adressé simultanément à l'attention du fonctionnaire délégué (place Léopold, 3 à 5000 Namur).

A défaut de l'envoi des déclarations dans les délais, le déclarant s'expose à des amendes administratives, et le responsable PEB à un retrait d'agrément conformément aux articles 237/36 et 237/35 du CWATUPE.

Article 5 :

D'informer que le titulaire du permis doit avertir, 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 6 :

D'informer, que le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements.

Par le Collège,

La Secrétaire communale,

Nathalie Alvarez

Le Bourgmestre

Andre Bodson

BUCHET G.E.I. ^{S.P.R.L.}
Régis BUCHET, gérant
Géomètre – Expert

Légalement diplômé et assermenté en cette qualité par-devant le Tribunal de Première Instance de Dinant
Mesurages – Bornages – Permis d'urbanisation – Nivellements – Expertises – Etats des lieux – Permis de location

Rue des Aujes, 6A - 5170 LESVE (Profondeville) – Tél. : 081/43.21.15 – Gsm : 0495/24.63.53 – Fax : 081/43.21.25
E-mail : regis.buchet@skynet.be

Le 15 novembre 2016

DETERMINATION DE TANTIEMES

Je soussigné, **Régis BUCHET, Géomètre – Expert** dont le bureau est situé à 5170 LESVE (Profondeville), rue des Aujes, 6A, gérant de **BUCHET G.E.I.** ^{S.P.R.L.}, dûment inscrit au tableau des titulaires des Géomètres – Experts sous le n° geo040743 et légalement diplômé et assermenté en cette qualité près le Tribunal de Première Instance de Dinant.

Agissant à la requête de :

Monsieur Jamal CHERRADI

Avec pour mission :

de déterminer les tantièmes de copropriété pour un immeuble qui comprend **3 appartements et 2 duplex**.

L'immeuble est situé **rue du Carmel, 6 à 5150 FLOREFFE**.

Déclare :

m'être basé sur les plans dressés par le bureau d'architecte **SYMOENS GEERT** et sur un mesurage effectué sur place en février 2016.

J. C.

EXPOSE PREALABLE

Description du bien :

Commune de FLOREFFE - 1^{ère} division

Immeuble de rapport.

Le bien paraît être cadastré section A, n° 520 m.

Le titre de propriété n'a pas été consulté.

ACTE DE BASE

1. Division du bien – Mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée :

Les futurs propriétaires déclarent vouloir placer le bien sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiées par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre et par la loi du six mai deux mil dix, formant notamment les articles 577-2 à 577-14 du Code Civil et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé sur base des plans et procès-verbal dont question ci-après :

- *d'une part, en parties privatives, appelées «appartement», «duplex» et «cave», qui seront la propriété exclusive de chaque copropriétaire;*
- *d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en mille / millièmes (1.000/1.000èmes) indivis en ce qui concerne les parties communes, et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.*

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privés formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès, et de tous autres contrats.

Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive, ainsi qu'une quote-part dans les parties communes en état de copropriété et indivision forcée.

2. Généralités :

L'immeuble sera divisé en 10 lots privatifs (3 appartements, 2 duplex et 5 caves) et des parties communes.

Les plans dressés par le bureau d'architecte SYMOENS GEERT ne reflètent plus la situation réelle. En conséquence, un mesurage complet du bâtiment (en travaux lors de la visite) a dû être effectué en février 2016. L'affectation des pièces n'est donc pas encore définie. Les dénominations sur les plans sont donc indicatives.

Les surfaces mentionnées ci-après dans le rapport sont nettes et mentionnées à titre indicatif. Comme le prévoit le «Code de Mesurage des Surfaces», les surfaces prises en considération sont les surfaces intra-muros (SIM).

3. Méthode de fixation :

L'article 577-4 du Code Civil prévoit que pour la détermination de la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative, il est tenu compte de la valeur respective de celle-ci qui est fixée en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative. Pour déterminer la valeur de chacun des lots, il est 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.

La méthodologie utilisée est celle définie dans le «Code de Mesurage des Surfaces» rédigé le 18 avril 2011 par l'Ordre des Géomètres-Experts A.S.B.L..

Les surfaces mesurées seront classées, suivant ledit code de mesurage, en quatre catégories : les surfaces principales, les surfaces résiduelles, les surfaces accessoires et les surfaces de services.

Des coefficients de pondération seront appliqués aux surfaces en fonction de leur classification.

Toutes les contraintes dont celles liées notamment aux performances énergétiques sont considérées comme étant équivalentes entre les logements.

D.C



4. Division du bien :

On y remarque :

A. Les parties communes suivantes :

1. Au sous-sol :

- le hall commun avec les escaliers.
- les murs extérieurs.
- le sol.
- les différentes conduites et décharges.
- les gaines techniques.
- le réseau d'égouttage.

2. Au rez-de-chaussée :

- le sas d'entrée.
- le hall commun avec les escaliers.
- les murs extérieurs.
- le sol.
- les différentes conduites et décharges.
- les gaines techniques.
- le réseau d'égouttage.

3. Au 1^{er} étage :

- le hall commun avec les escaliers.
- les murs extérieurs.
- le sol.
- les différentes conduites et décharges.
- les gaines techniques.
- le réseau d'égouttage.

4. Au 2^{ème} étage :

- le hall commun avec les escaliers.
- les murs extérieurs.
- le sol.
- les différentes conduites et décharges.
- les gaines techniques.
- le réseau d'égouttage.

5. Au 3^{ème} étage :

- les murs extérieurs.
- le sol.
- les différentes conduites et décharges.
- les gaines techniques.
- le réseau d'égouttage.
- la toiture.

B. Les parties privatives suivantes :

1. Au sous-sol :

- Caves 1, 2, 3, 4 et 5
- Appartement 1 comprenant :
 - le hall.
 - le w.c.
 - la salle de bains.
 - les deux chambres à coucher.
 - le salon.
 - le living.
 - la cuisine.
 - le débarras.
 - la terrasse.

7. c



2. Au rez-de-chaussée :

- Appartement 2 comprenant :
 - le hall.
 - le w.c..
 - les trois chambres à coucher.
 - le living/cuisine.
 - le salon.
 - la salle de bains.
 - la salle de douche.
 - la terrasse.
 - le balcon.

3. Au 1^{er} étage :

- Appartement 3 comprenant :
 - le hall.
 - le w.c..
 - les quatre chambres à coucher.
 - le living/cuisine.
 - le salon.
 - la salle de bains.
 - la salle de douche.
 - la terrasse.

4. Au 2^{ème} étage :

- Duplex 1 comprenant :
 - le hall d'entrée.
 - le w.c..
 - le débarras.
 - la chambre à coucher.
 - la salle de douche.
 - le living.
 - la cuisine.

- Duplex 2 comprenant :

- le hall d'entrée.
- le w.c..
- le hall de nuit.
- la chambre à coucher.
- la salle de douche.
- le living.
- la cuisine.

5. Au 3^{ème} étage :

- Duplex 1 comprenant :

- le hall.
- la salle de bains.
- les deux chambres à coucher.

- Duplex 2 comprenant :

- le hall.
- la salle de bains.
- les deux chambres à coucher.

5. Calcul des surfaces intra-muros (SIM) des parties privatives :

Sous-sol :

Cave 1	<i>Surfaces principales</i>	<i>Surfaces résiduelles</i>	<i>Surfaces accessoires</i>	<i>Surfaces de services</i>
			2,40 m ²	
Total			2,40 m ²	

Cave 2	<i>Surfaces principales</i>	<i>Surfaces résiduelles</i>	<i>Surfaces accessoires</i>	<i>Surfaces de services</i>
			2,12 m ²	
Total			2,12 m ²	

Cave 3	<i>Surfaces principales</i>	<i>Surfaces résiduelles</i>	<i>Surfaces accessoires</i>	<i>Surfaces de services</i>
			2,79 m ²	
Total			2,79 m ²	

Cave 4	<i>Surfaces principales</i>	<i>Surfaces résiduelles</i>	<i>Surfaces accessoires</i>	<i>Surfaces de services</i>
			3,06 m ²	
Total			3,06 m ²	

2 - < 0

Cave 5	Surfaces principales	Surfaces résiduelles	Surfaces accessoires	Surfaces de services
			9,12 m ²	
Total			9,12 m ²	

Appartement 1	Surfaces principales	Surfaces résiduelles	Surfaces accessoires	Surfaces de services
Hall	10,38 m ²			
W.c.	1,74 m ²			
Salle de bains	10,81 m ²			
Chambre 1	31,24 m ²			
Chambre 2	26,38 m ²			
Salon	15,23 m ²			
Living	39,90 m ²			
Cuisine	15,52 m ²			
Débarras	5,53 m ²			
Terrasse			19,49 m ²	
Total	156,73 m ²		19,49 m ²	

Rez-de-chaussée :

Appartement 2	Surfaces principales	Surfaces résiduelles	Surfaces accessoires	Surfaces de services
Hall	30,83 m ²			
W.c.	2,57 m ²			
Salle de bains	7,13 m ²			
Chambre 1	18,03 m ²			
Chambre 2	20,02 m ²			
Chambre 3	15,52 m ²			
Salon	22,36 m ²			
Living/Cuisine	39,97 m ²			
Salle de douche	9,17 m ²			
Terrasse			33,34 m ²	
Balcon			7,82 m ²	
Total	165,60 m ²		41,16 m ²	

1^{er} étage :

Appartement 3	Surfaces principales	Surfaces résiduelles	Surfaces accessoires	Surfaces de services
Hall	22,10 m ²			
W.c.	2,56 m ²			
Chambre 1	21,69 m ²			
Chambre 2	22,90 m ²			
Chambre 3	15,52 m ²			
Chambre 4	15,37 m ²			
Salon	17,58 m ²			
Living/Cuisine	40,05 m ²			
Salle de douche	8,85 m ²			
Salle de bains	14,39 m ²			
Terrasse			9,72 m ²	
Total	181,01 m ²		9,72 m ²	

2^{ème} étage :

Duplex 1	Surfaces principales	Surfaces résiduelles	Surfaces accessoires	Surfaces de services
Hall d'entrée	8,22 m ²			
W.c.	1,67 m ²			
Débarras	1,77 m ²			
Chambre 1	11,98 m ²			
Salle de douche	2,77 m ²			
Living	37,09 m ²			1,98 m ²
Cuisine	20,49 m ²			
Total	83,99 m ²			1,98 m ²

Duplex 2	Surfaces principales	Surfaces résiduelles	Surfaces accessoires	Surfaces de services
Hall d'entrée	6,03 m ²			2,21 m ²
W.c.	1,11 m ²			
Hall de nuit	2,50 m ²			
Chambre 1	15,94 m ²			
Salle de douche	3,25 m ²			
Living	38,73 m ²			
Cuisine	19,47 m ²			
Total	87,03 m ²			2,21 m ²

3^{ème} étage :

Duplex 1	Surfaces principales	Surfaces résiduelles	Surfaces accessoires	Surfaces de services
Hall	4,78 m ²			3,46 m ²
Salle de bains	4,95 m ²	2,96 m ²		
Chambre 2	9,93 m ²	8,94 m ²		
Chambre 3	7,76 m ²	5,42 m ²		
Total	27,42 m ²	17,32 m ²		3,46 m ²

Duplex 2	Surfaces principales	Surfaces résiduelles	Surfaces accessoires	Surfaces de services
Hall	2,31 m ²			2,19 m ²
Salle de bains	13,14 m ²			
Chambre 2	12,48 m ²			
Chambre 3	18,55 m ²			
Total	46,48 m ²			2,19 m ²

6. Coefficients de pondération et surfaces pondérées :

Sous-sol :

Surfaces principales	Surfaces résiduelles	Surfaces accessoires	Surfaces de services
-------------------------	-------------------------	-------------------------	----------------------------

Coefficient :

0,25

Cave 1 :	0,6 m ²
----------	--------------------

2.5

<i>Surfaces principales</i>	<i>Surfaces résiduelles</i>	<i>Surfaces accessoires</i>	<i>Surfaces de services</i>
---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	-------------------------------------

Coefficient : 0,25

Cave 2 :	0,5 m ²
----------	--------------------

<i>Surfaces principales</i>	<i>Surfaces résiduelles</i>	<i>Surfaces accessoires</i>	<i>Surfaces de services</i>
---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	-------------------------------------

Coefficient : 0,25

Cave 3 :	0,7 m ²
----------	--------------------

<i>Surfaces principales</i>	<i>Surfaces résiduelles</i>	<i>Surfaces accessoires</i>	<i>Surfaces de services</i>
---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	-------------------------------------

Coefficient : 0,25

Cave 4 :	0,8 m ²
----------	--------------------

<i>Surfaces principales</i>	<i>Surfaces résiduelles</i>	<i>Surfaces accessoires</i>	<i>Surfaces de services</i>
---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	-------------------------------------

Coefficient : 0,25

Cave 5 :	2,3 m ²
----------	--------------------

<i>Surfaces principales</i>	<i>Surfaces résiduelles</i>	<i>Surfaces accessoires</i>	<i>Surfaces de services</i>
---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	-------------------------------------

Coefficients : 1 0,25

Appartement 1 :	156,7 m ²	4,9 m ²
-----------------	----------------------	--------------------

Rez-de-chaussée :

	Surfaces principales	Surfaces résiduelles	Surfaces accessoires	Surfaces de services
Coefficients:	1		0,25	

Appartement 2 :	165,6 m ²	10,3 m ²
-----------------	----------------------	---------------------

1^{er} étage :

	Surfaces principales	Surfaces résiduelles	Surfaces accessoires	Surfaces de services
Coefficients :	0,95		0,25	

Appartement 3 :	172,0 m ²	2,4 m ²
-----------------	----------------------	--------------------

2^{ème} et 3^{ème} étages :

	Surfaces principales	Surfaces résiduelles	Surfaces accessoires	Surfaces de services
Coefficients :	0,9	0,7		0,1

Duplex 1 :	100,3 m ²	12,1 m ²	1,4 m ²
------------	----------------------	---------------------	--------------------

	Surfaces principales	Surfaces résiduelles	Surfaces accessoires	Surfaces de services
Coefficients :	0,9			0,1

Duplex 2 :	120,2 m ²	1,1 m ²
------------	----------------------	--------------------

209

7. Détermination des tantièmes :

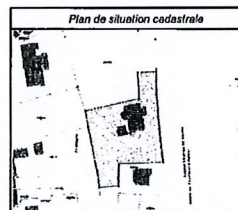
		Surfaces principales	Surfaces résiduelles	Surfaces accessoires	Surfaces de services
Total / 1.000èmes					
Cave 1 :	1/1.000èmes			0,6 m ²	
Cave 2 :	1/1.000èmes			0,5 m ²	
Cave 3 :	1/1.000èmes			0,7 m ²	
Cave 4 :	1/1.000èmes			0,8 m ²	
Cave 5 :	3/1.000èmes			2,3 m ²	
Appartement 1 :	215/1.000èmes	156,7 m ²		4,9 m ²	
Appartement 2 :	234/1.000èmes	165,6 m ²		10,3 m ²	
Appartement 3 :	232/1.000èmes	172,0 m ²		2,4 m ²	
Duplex 1 :	151/1.000èmes	100,3 m ²	12,1 m ²		1,4 m ²
Duplex 2 :	161/1.000èmes	120,2 m ²			1,1 m ²
Total :	1.000/1.000èmes			751,9 m ²	

Ainsi dressé à Lesve (Profondeville), le 15 novembre 2016 pour servir et valoir à telle fin que de droit.



Régis **BUCHET**,
Géomètre – Expert

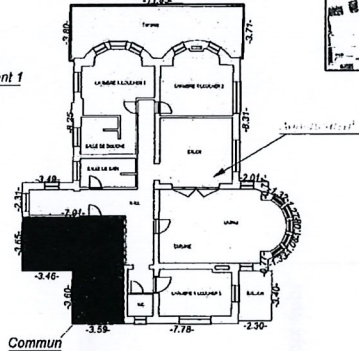
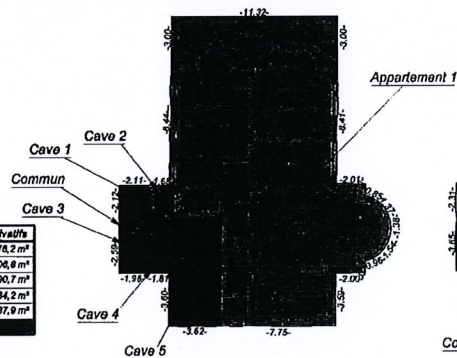
Commune de FLOREFFE - 1^{ère} division
 Plan de mesurage et de division d'un immeuble sis rue du Carmel, 8
 Demandeur : Mr. Jamel CHERRADI
 Références cadastrales : section A, n° 620 m



Plan du SOUS-SOL

Plan du REZ-DE-CHAUSSEE

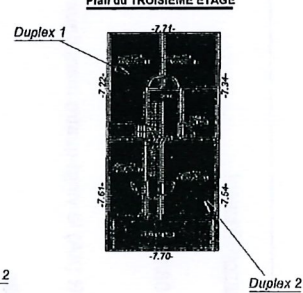
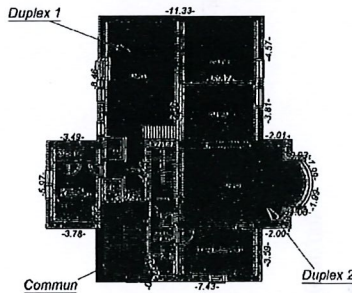
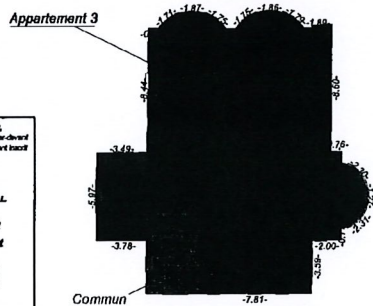
2,4 m²	Appartement 1	178,2 m²
2,1 m²	Appartement 2	200,9 m²
2,8 m²	Appartement 3	190,7 m²
3,1 m²	Duplex 1	134,2 m²
8,1 m²	Duplex 2	137,9 m²



Plan du PREMIER ETAGE

Plan du DEUXIEME ETAGE

Plan du TROISIEME ETAGE



Levé et dressé par le géomètre BUCHET G.E.I., Expert, agréé par le Tribunal de Première Instance de Liège et inscrit au tableau des géomètres au n° 0020 240743.
BUCHET G.E.I.
 Régis BUCHET, gérant
 Bureau de Géomètre - Expert
 Rue des Juifs, 5A
 B-4170 LESVE (Profondeur/W)
 Tél : 081463.21.15 - Fax : 081463.21.28
 Gsm : 049974.63.53
 E-mail : regis.buchet@telenor.be

Echelle : 1/500 Liège, le 15 novembre 2018

[Handwritten signatures and scribbles]

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Laurence ANNET à Namur le 08/03/2017, répertoire 91005

Rôle(s): 61 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement NAMUR (AA) le vingt-quatre mars deux mille dix-sept (24-03-2017)

Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 5036

Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (€ 50,00)

Référence STIPAD:

Le receveur

Imprimé par iNot