

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

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

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

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

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

#### d) Décompte

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

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

#### e) Arriérés de charges

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

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

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

### **CHAPITRE V.- TRAVAUX ET REPARATIONS**

#### **Article 27.- Généralités**

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportées par les copropriétaires, suivant la quotité de chacun dans les parties communes,

ldm

sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

#### **Article 28.- Genre de réparations et travaux**

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories:

- réparations urgentes;
- réparations non urgentes.

#### **Article 29.- Réparations urgentes**

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée, et les copropriétaires ne peuvent jamais y mettre obstacle.

Sont assimilés à des réparations urgentes tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans le "Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments" (C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en considération.

#### **Article 30.- Réparations ou travaux non urgents**

Ces travaux doivent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotités et ils seront soumis à l'assemblée générale qui suit.

Ils ne pourront être décidés que par une majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et seront alors obligatoires pour tous.

#### **Article 31.- Servitudes relatives aux travaux**

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

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

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra 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 local privatif à un mandataire habitant, dont le nom et l'adresse devront être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux locaux privés, si la chose est nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supporterait exclusivement les frais supplémentaires résultant de l'omission.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes, qui seront décidées d'après les règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

De même, pendant toute la durée des travaux de la construction de l'immeuble, les copropriétaires devront également supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs au cours des travaux de parachèvement aux parties

communes ou autres parties privatives de l'immeuble.

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

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

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux ou autres seront nettement délimités par lui.

Le propriétaire responsable des travaux sera 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 aura le droit de faire procéder d'office et aux frais du copropriétaire concerné, aux travaux nécessaires, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Les frais seront supportés par le propriétaire intéressé.

## CHAPITRE VI.- DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL -

### ASSURANCES - RECONSTRUCTION

#### Article 32.- Généralités

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

Dans cet ordre d'idées, les premières assurances seront contractées par le premier syndic ou le promoteur, au mieux des intérêts des copropriétaires; ceux-ci lui rembourseront les primes payées par lui au prorata des parts de chacun.

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

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

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

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

Vingt-  
deuxième  
rôle

Gall

en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.

5. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble seront supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotités de chacun, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.

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

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

### **Article 33.- Types d'assurances**

I.- Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le syndic :

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

Cette assurance couvrira 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.

A ce sujet, le notaire attire l'attention du comparant sur la Loi du 21 mai 2003 modifiant la Loi du 25 juin 1992 sur les contrats d'assurance terrestres et relative notamment à la définition des zones à risques d'inondation et particulièrement sur l'article 68-7 § 3:

" Par dérogation à l'article 68-1, alinéa 3, le contrat d'assurance peut ne pas comporter de couverture contre l'inondation lorsqu'il couvre un bâtiment, une partie de bâtiment ou le contenu d'un bâtiment qui ont été construits plus de dix-huit mois après la date de publication au Moniteur belge de l'arrêté royal classant la zone où ce bâtiment est situé comme zone à risque conformément au § 2".

Au vu des informations disponibles, le bien dont s'agit semble ne PAS se trouver dans une zone inondable, (valeur de l'aléa inondation moyenne), ce dont le comparant se reconnaît informé.

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

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

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

#### **4° Assurance responsabilité civile du syndic et du conseil de copropriété.**

Cette assurance sera souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel, et en faveur du conseil de copropriété.

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

### **Article 34.- Biens et capitaux à assurer**

L'assurance des biens couvre l'ensemble de l'immeuble de la copropriété, tant ses parties communes que ses parties privatives. Elle peut être étendue, le cas échéant, aux biens meubles appartenant à la copropriété.

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

#### **Article 35.- Assurances complémentaires**

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

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

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

#### **Article 36.- Primes et surprimes**

Le syndic acquittera les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotités de chacun.

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 sera à charge exclusive du copropriétaire concerné.

#### **Article 37.- Responsabilité des occupants - Clause du bail**

Sauf dérogation écrite et préalable du syndic, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

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

#### **Article 38.- 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;



1

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 quotités, 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 de la copropriété.

#### **Article 39.- Sinistres - Procédures et indemnités**

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

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

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

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

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

6.- Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage, ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotités de chaque propriétaire, 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 pratiqué par la Banque Nationale, majoré de trois pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

7.- Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état,

l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotités dans les parties communes.

**Article 40.- Destruction et reconstruction d'immeuble - Fin de l'indivision**

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

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

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

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

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

- à la majorité de quatre/cinquièmes, en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc;
- à l'unanimité des voix des copropriétaires, en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

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

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

Toutefois, au cas où l'assemblée générale décidait 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, seront tenus par priorité, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble aux autres copropriétaires, ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feront la demande.



1  
9

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

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

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

Quant aux copropriétaires qui persisteront 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.

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

Le prix sera payé au comptant.

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

#### **Article 41.- Portée - Modifications**

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit.

Il pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées.

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

Ce règlement d'ordre intérieur sera opposable selon les modalités énoncées à l'article 19 paragraphe 10.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur peut être directement opposée par ceux à qui elles sont opposables.

#### **SECTION I.- CONSEIL DE COPROPRIETE - SYNDIC**

#### **Article 42.- Conseil de copropriété (si les copropriétaires souhaitent instaurer celui-ci à la majorité simple)**

Le conseil de copropriété est composé d'un président et de trois assesseurs.

Tout membre du conseil de copropriété empêché ou absent, peut donner, par écrit, par télégramme ou par télex, à un mandataire de son choix, délégation pour le représenter aux réunions du conseil et y voter en son lieu et place.

Ces mandataires agiront en lieu et place de leur mandant et sous la seule responsabilité de ce dernier, à l'égard des autres copropriétaires.

Le syndic de l'immeuble pourra assister aux réunions du conseil de copropriété, avec voix consultative.

Le conseil de copropriété surveille la gestion du syndic, et notamment le caractère urgent ou indispensable des travaux visés à l'article 30 des statuts et leur exécution, il examine ses comptes et fait rapport à l'assemblée.

Le conseil de copropriété délibérera valablement si trois au moins de ses membres sont présents.

Les décisions seront prises à la majorité absolue des voix des membres présents ou représentés.

En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

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

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

#### **Article 43.- Nomination du syndic**

Le syndic est élu par l'assemblée générale qui fixera les conditions de sa nomination et éventuellement de sa révocation, sans préjudice à sa désignation dans les présents statuts.

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

Si le syndic est un des copropriétaires et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures.

Les émoluments du secrétaire seront fixés par l'assemblée.

Si le syndic est absent ou défaillant, le président du conseil de copropriété remplit ses fonctions; si le président est lui-même absent ou défaillant, ces fonctions seront exercées par un membre du conseil de copropriété, jusqu'au moment où un nouveau syndic sera nommé ou que le syndic aura repris ses fonctions sans préjudice au droit de désigner un syndic provisoire.

Le président a les pouvoirs du syndic provisoire sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.

Les membres du conseil de copropriété exercent leur mandat à titre gratuit. Le syndic devra conclure une assurance couvrant leur responsabilité civile; les primes constituent une charge commune générale.

#### **Article 44.- Attribution du syndic**

Le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.

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

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

Il sera souscrit, par les soins du syndic, un contrat d'entretien des ascenseurs, avec inspection du bon fonctionnement des appareils de levage.

Il sera souscrit de même, un contrat d'entretien de toute autre installation

CM

qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.

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

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

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

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

Le tout sous le contrôle et la surveillance éventuelle du conseil de copropriété.

#### **Article 45.- Mandat du syndic**

L'association des copropriétaires délègue ses pouvoirs au syndic qui la représente et est chargé d'exécuter et de faire exécuter ses décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble.

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, administrations.

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

#### **Article 46.- Comptabilité**

##### **A. Provision pour charges communes**

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

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

Le montant initial de cette provision sera fixé par le syndic sur base des évaluations et sera exigible au plus tard le jour de la réception provisoire préalablement à 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.

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

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

### **B. Paiement des charges communes**

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

Cette indemnité de retard sera portée de plein droit à un euro par jour 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 seront réunies et feront partie du fonds de réserve pour la gestion de l'immeuble.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, pourront être poursuivis judiciairement par le syndic, conformément à l'article 577-8 paragraphe 4, 6° du Code civil.

Le syndic pourra en outre réclamer une somme complémentaire en cas de rappel. A ce sujet, il est loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui pourraient 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 de la provision pour charges communes, laquelle doit rester intacte. Son montant est sujet à réajustement selon l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause, la couverture de douze mois de charges.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de septembre deux mil neuf.

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

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

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

### **C. Recouvrement des charges communes**

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

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

- a) à arrêter le chauffage dans le bien du défaillant;
- b) 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

seront répartis comme telles entre tous les copropriétaires.

Les copropriétaires ayant la jouissance exclusive de jardins au rez-de-chaussée devront rembourser à la copropriété les frais qui auront été facturés à cette dernière relativement à leur partie de jardin proportionnellement au nombre de mètres carrés de chacun par rapport à l'ensemble de la totalité des jardins affectés en jouissance privative.

Toutefois, cette disposition ne sera pas applicable si le copropriétaire concerné entretient régulièrement le jardin dont il a la jouissance.

#### **Article 49.- Entretien et aspect**

Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, garde-corps et volets, et autres ornements extérieurs, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale, et sous la surveillance du syndic, ces travaux étant considérés comme charges communes à répartir comme telles, se rapportant à la conservation des parties communes.

Si les occupants veulent mettre :

- 1) des rideaux aux fenêtres, ces derniers seront du type identique à ceux déterminés par le syndic.
- 2) des persiennes, ces dernières seront de teinte identiques à celle déterminée par le syndic.
- 3) des tentures, ces dernières seront identiques à celles déterminées par le syndic du côté extérieur.
- 4) des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront d'un modèle et d'une teinte à fixer par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

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

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

### **SECTION III.- ORDRE INTERIEUR.**

#### **Article 50.- Service des eaux**

- 1) L'abonnement au service des eaux pour les parties communes, est souscrit par le syndic.
- 2) Chaque propriétaire souscrit ou renouvelle individuellement l'abonnement au service des eaux pour son entité privative à moins que la fourniture d'eau s'effectue au moyen d'un compteur de passage.
- 3) Le cas échéant, chaque année, au mois de décembre, le syndic fera parvenir au Service des Eaux, la liste des parties privatives qui auraient été vendues ou cédées au cours de l'année en mentionnant l'identité et l'adresse des nouveaux propriétaires de celles-ci.
- 4) Les premières demandes d'abonnement peuvent être souscrites par le promoteur de l'immeuble, au nom des futurs copropriétaires.

#### **Article 51.- Aspect - Tranquillité**

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, les accès et aires de manoeuvre aux emplacements de



l'égard des tribunaux et des tiers.

c) à toucher à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, délégation 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 pourra s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui a donné quittance.

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

Tous et chacun des 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.

#### **D. Comptes annuels du syndic**

Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

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

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

Les copropriétaires signaleront immédiatement \$au Président du conseil de copropriété et au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

L'assemblée des copropriétaires pourra décider, à la majorité absolue des voix, de toutes modifications au système de comptabilisation défini ci-avant.

### **SECTION II. ASPECTS EXTERIEURS**

#### **Article 47.- Nettoyage**

Le service de nettoyage des parties communes sera assuré par les soins du syndic ou tout autre personne désignée par lui, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus ci-avant.

Le personnel d'entretien est en principe chargé du nettoyage des parties communes (hall d'entrée, couloirs, etcetera).

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative, éventuellement en accord avec le conseil de copropriété, pour pourvoir au remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes en général et notamment : les trottoirs, les accès, les halls du rez-de-chaussée, les cages d'escaliers, l'aire de manoeuvre vers les parkings, les couloirs des caves, le local à poubelles ; assurer l'évacuation des ordures ménagères.

#### **Article 48.- Jardins**

Les frais à en résulter feront également partie des charges communes et

garage, devront être maintenues libres en tout temps.

Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire reste libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus, ni secoués dans aucune partie de l'immeuble, en ce compris les toits et terrasses.

Les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Il ne pourra être fait, dans les couloirs et sur les paliers communs, aucun travail de ménage privatif.

Il est strictement défendu d'utiliser, dans l'immeuble, des tuyaux d'amenée du gaz en toutes matières sujettes à rupture sous la pression du gaz; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

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

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

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision du syndic entraînera le contrevenant au paiement d'une somme déterminée par le conseil de copropriété ou le syndic, à titre de dommages-intérêts, par jour de retard, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Ce montant sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision à prendre à la majorité absolue par l'assemblée générale.

Les meubles de grande dimension devront être amenés dans les lots privatifs par les façades. Les cages d'escalier ne pourront être utilisées en aucune façon.

L'usage des emplacements de garage doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires et plus spécialement entre vingt-deux heures et sept heures.

Il est interdit d'actionner les avertisseurs d'automobiles et de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manoeuvre, à l'effet de ne point gêner les manoeuvres d'entrée et de sortie.

Les usagers auront à se conformer à toute réglementation décidée par le syndic quant à la signalisation dont seraient équipés les accès vers le sous-sol.

Aucun dépôt de carburant ou de tout autre produit inflammable ne sera autorisé.

L'accès aux emplacements de garage est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de jouissance dans la copropriété.

Les détenteurs de droit de jouissance d'un emplacement de garage s'obligent expressément à respecter les droits de leurs voisins et seront personnellement responsables de toutes contraventions qui seraient commises

à ce propos par des tiers qui se targueraient d'autorisation émanant de leur chef.  
*Le propriétaire de l'emplacement de parking extérieur ne pourra pas clôturer celui-ci, l'accès vers le local poubelle ou technique devant être garanti à tout moment (accès piéton).*

#### **SECTION IV.- MORALITE - TRANQUILLITE - DESTINATION DES LOCAUX**

##### **Article 52.- Mode d'occupation**

###### **a) Généralité.**

Les copropriétaires, locataires, domestiques 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, celui de leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal; l'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévisions et chaînes de reproduction musicale est autorisé.

Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les occupants de l'immeuble, et ce sous peine de sanctions similaires à celles stipulées à l'article 52, à propos de la présence d'animaux.

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

Aucun moteur ne pourra être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

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

**L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire du lot privatif, d'une profession libérale doit faire l'objet d'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.

Tous jeux ou ébats enfantins, sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans l'entrée des garages et hall d'entrée.

###### **b) Transmission des obligations.**

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

En cas d'infraction grave, dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande de l'assemblée des copropriétaires.

###### **c) Location.**

1.- Les biens privatifs ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables.

*(dm)*

1  
7

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail. Chaque copropriétaire devra exiger un montant de trois mois de loyer au titre de garantie locative.

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

3.- Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic suivant les modalités prévues à l'article 19, paragraphe 10.

4.- Le syndic portera à la connaissance des locataires les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser, le tout conformément à l'article 577-10 paragraphe 4 du Code civil.

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

#### **Article 53.- Publicité**

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires, de faire de la publicité sur l'immeuble.

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

Le comparant se réserve le droit de faire toute publicité et d'apposer toutes affiches qu'il jugera utiles sur les lots qui seront sa propriété et ce, jusqu'à la vente du dernier lot privatif de l'immeuble.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des appartements, ou à côté d'elles, une plaque du modèle admis par l'assemblée des copropriétaires, indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession.

Dans l'hypothèse ou par extraordinaire l'une ou l'autre profession dont question à l'article précédent serait exercée dans l'immeuble, il serait également permis d'apposer à l'endroit à désigner par le syndic, une plaque d'un modèle à admettre par l'assemblée des copropriétaires indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Dans le hall d'entrée, chacun des copropriétaires concernés disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte aux lettres peuvent figurer les nom et profession de son titulaire, l'étage qu'il occupe; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée.

#### **Article 54.- Interdictions**

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désireront avoir à leur usage personnel pareil dépôt, devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble par cette aggravation de risques.

Les emménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic (prévenu au moins cinq jours à l'avance) et donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant la majorité absolue des voix.

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

#### **Article 55.- Caves**

La propriété et la jouissance des caves est réservée à un propriétaire d'un appartement de la résidence. Elles ne peuvent être louées qu'à un locataire de la résidence.

#### **Article 56.- Divers**

Les copropriétaires et leurs ayants droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

### **SECTION V.- REPARTITION DES FRAIS D'EAU ET D'ELECTRICITE**

#### **Article 57.- Chauffage**

Chaque appartement disposera d'une chaudière servant à son chauffage.

#### **Article 58.- Eau**

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

Les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par son propriétaire.

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

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur seront répartis entre les propriétaires au prorata des quotités indivises qu'ils détiennent dans les parties communes, sauf au syndic à établir des compteurs de passage dont la consommation sera imputée aux consommateurs effectifs.

Une citerne d'eau de pluie alimente chaque cave (pour un lave-linge éventuel) et tous les wc des appartements. Chaque appartement possède son propre groupe hydrophore pour assurer l'alimentation en eau de pluie.

#### **Article 59.- Electricité**

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

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constitueront une charge commune à répartir au prorata des quotités indivises possédées par chaque propriétaire de locaux privatifs.

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 seront supportés exclusivement et totalement par ses propriétaires ou occupants.

#### **Ventilation double-flux**

Chaque appartement est équipé d'un système complet de ventilation double-flux, avec son propre échangeur.

## **SECTION VI.- ASCENSEURS**

### **Article 60.- Répartition des frais d'ascenseur**

Les ascenseurs desservant l'immeuble, seront considérés comme parties communes.

Il en résulte que pour tout ce qui concerne les frais de fonctionnement, d'entretien, de réparations ou de renouvellement d'un ascenseur quelconque et de tous ses accessoires, la part contributive de chaque propriété privative dans les dites charges correspondra à la répartition en millièmes fixée à l'article 20 des présents statuts.

Le mode de répartition des charges de fonctionnement, d'entretien et de réparations des ascenseurs ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires concernés, prise à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

## **SECTION VII. DIFFERENDS**

### **Article 61.- Règlement des différends**

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

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant le conseil de copropriété et si besoin en est devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si le désaccord subsiste, on aura recours au juge compétent.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, et notamment, en cas de difficulté concernant l'interprétation du règlement de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant l'éventuel conseil de copropriété et si besoin en est, devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, on aura recours au juge compétent.

En cas de litige opposant l'assemblée générale (s'entendant de la majorité absolue de ses membres), à un ou plusieurs copropriétaires, tous les frais de procédure et de justice en ce compris, le cas échéant, notamment les honoraires d'avocat, et les frais d'expertise, avancés par le syndic agissant pour compte de l'assemblée générale, seront supportés exclusivement par la partie succombante.

### **Article 62.- Conservation et diffusion des documents**

Il sera polycopié des exemplaires des présents statuts contenant le règlement d'ordre intérieur. Ils seront remis aux intéressés, au prix que l'assemblée décidera.

Ces statuts et règlements seront obligatoires pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie quelconque de cet immeuble, un droit de quelque nature que ce soit, ainsi que pour leurs héritiers, ayants droit ou ayants cause à un titre quelconque.

En conséquence, les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ces statuts et règlements et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être titulaire d'un droit quelconque sur une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

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

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

**Article 64.- Table des matières**

**TITRE I. Acte de base**

**TITRE II. Règlement de copropriété**

**CHAPITRE I. : EXPOSE GENERAL**

**Article 1.- Définition et portée**

**Article 2.- Définition du règlement d'ordre intérieur**

**Article 3.- Statuts de l'immeuble**

**CHAPITRE II.- PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES**

**Article 4.- Division de l'immeuble en parties communes et privatives**

**Article 5.- Mode de calcul de la quote-part de copropriété**

**Article 6.- Parties communes**

**Article 7.- Situation juridique des parties communes de l'immeuble**

**Article 8.- Définition des parties privatives**

**Article 9.- De la jouissance des parties privatives**

**Article 10.- Des limites de la jouissance des parties privatives**

**Article 11.- Transformations**

**CHAPITRE III.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES**

**Article 12.- Dénomination - Siège**

**Article 13.- Personnalité juridique - Composition**

**Article 14.- Dissolution - Liquidation**

**Article 15.- Patrimoine de l'association des copropriétaires**

**Article 16.- Objet**

**Article 17.- Solidarité divisée des copropriétaires**

**Article 18.- Actions en justice**

**Article 19.- Organes de l'association des copropriétaires**

**CHAPITRE IV.- REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES**

**COMMUNES**

**Article 20.- Frais communs**

**Article 21.- Consommations individuelles**

**Article 22.- Impôts**

**Article 23.- Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire**

**Article 24.- Recettes au profit des parties communes**

**Article 25.- Modification de la répartition des charges.**

**Article 26.- Cession d'un lot**

**CHAPITRE V.- TRAVAUX ET REPARATIONS**

Trentième  
rôle

10/11

17

Article 27.- Généralités
Article 28.- Genre de réparations et travaux
Article 29.- Réparations urgentes
Article 30.- Réparations ou travaux non urgents
Article 31.- Servitudes relatives aux travaux
CHAPITRE VI.- DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL -
ASSURANCES - RECONSTRUCTION
Article 32.- Généralités
Article 33.- Types d'assurances
Article 34.- Biens et capitaux à assurer
Article 35.- Assurances complémentaires
Article 36.- Primes et surprimes
Article 37.- Responsabilité des occupants - Clause du bail
Article 38.- Franchises
Article 39.- Sinistres - Procédures et indemnités
Article 40.- Destruction et reconstruction d'immeuble - Fin de l'indivision
TITRE III. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR
Article 41.- Portée - Modifications
SECTION I.- CONSEIL DE COPROPRIETE - SYNDIC
Article 42.- Conseil de copropriété
Article 43.- Nomination du syndic
Article 44.- Attribution du syndic
Article 45.- Mandat du syndic
Article 46.- Comptabilité
SECTION II. ASPECTS EXTERIEURS
Article 47.- Nettoyage
Article 48.- Jardins
Article 49.- Entretien et aspect
SECTION III.- ORDRE INTERIEUR.
Article 50.- Service des eaux
Article 51.- Aspect - Tranquillité
SECTION IV.- MORALITE - TRANQUILLITE - DESTINATION DES
LOCAUX
Article 52.- Mode d'occupation
Article 53.- Publicité
Article 54.- Interdictions
Article 55.- Caves et emplacements de garage et de parking
Article 56.- Divers
SECTION V.- REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE, D'EAU ET
D'ELECTRICITE
Article 57.- Chauffage
Article 58.- Eau
Article 59.- Electricité
SECTION VI.- ASCENSEURS
Article 60.- Répartition des frais d'ascenseur
SECTION VII. DIFFERENDS

Article 61.- Règlement des différends  
Article 62.- Conservation et diffusion des documents  
Article 63.- Renvoi au Code civil  
Article 64.- Table des matières

### DISPOSITIONS FINALES

#### Transcription hypothécaire

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

#### Dispositions transitoires

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

#### Frais

La participation des acquéreurs dans les frais des présents statuts et ses annexes est fixée forfaitairement à deux euros onze cents (2,11-€) pour un/millième.

### ELECTION DE DOMICILE

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

### ARBITRAGE

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.

### DECLARATION

#### DESTINATION DES LIEUX

A l'exclusion des emplacements de garage et de parking et des caves situées au rez-de-chaussée et dont la destination résulte de leur nature même, les diverses entités privatives, telles qu'elles résultent des plans ci-annexés, sont destinées uniquement à usage principal d'habitation, non exclusive dans les lieux d'une activité professionnelle à titre accessoire et non susceptible de causer un trouble de voisinage, sans préjudice aux autorisations administratives, et selon les dispositions plus particulièrement définies au règlement de copropriété.

Il n'est pris aucun engagement par le notaire soussigné quant à l'affectation - autre que l'habitation - qui peut ou pourra être donnée aux locaux privatifs de l'immeuble. Le notaire soussigné a pour le surplus attiré l'attention du comparant sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur, en cas de transformation ou de changement d'affectation.

### LOI DE VENTOSE

Le notaire a informé les parties des obligations de conseil impartial imposées au notaire par les lois organiques du notariat. Ces dispositions exigent du notaire, lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou non proportionnés, d'attirer l'attention des parties sur le droit au libre choix d'un conseil, tant en ce qui concerne le choix du notaire que d'autre conseiller juridique.

Trente-  
unième  
et dernier  
rôle



Le notaire est tenu d'informer les parties de leurs droits et obligations en toute impartialité. Les comparants, après avoir été informés par le notaire des droits, obligations et charges découlant du présent acte, déclarent considérer les engagements pris par chacun comme proportionnels et en accepter l'équilibre.

Les comparants reconnaissent avoir été informés par le notaire du droit qu'a chaque partie de faire le libre choix de désigner un autre notaire ou de se faire assister d'un conseil, et ce plus particulièrement lorsque des oppositions d'intérêts ou des engagements manifestement disproportionnés ont été constatés.

#### DROIT D'ECRITURE

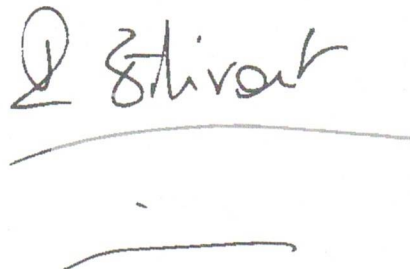
Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (50 €).

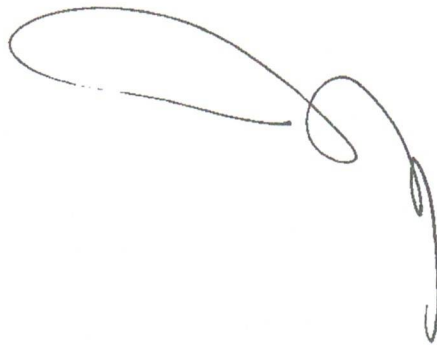
#### COMMUNICATION DU PROJET

Le notaire déclare qu'un projet du présent acte a été envoyé au comparant qui reconnaît en avoir pris connaissance au moins cinq jours ouvrables avant la date de signature des présentes.

#### DONT ACTE

Passé à Moha, en l'Etude du Notaire Grégoire, date que dessus.  
Et après lecture intégrale et commentée faite, le comparant a signé ainsi que nous, notaire.





2010/337/1818/1

Enregistré à HUY 1, le 12 octobre 2010

Vol. 117 Fol. 22 Case 18 Rôle(s) et renvoi(s)

Reçu : vingt cinq euros

25 €.

L'Inspecteur principal,

  
Ch. Ph. Berrewaerts

**ANNEXE 30 - FORMULAIRE A**

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

Le Collège communal,

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

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

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

Considérant que la société Holimaco représentée par Madame de Halleux dont les bureaux sont situés à 1325Dion-Valmont, rue de la Grippelotte, 21, a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à 1325 Chaumont-Gistoux, rue de Corroy, cadastré section A n°438 v2 pie et ayant pour objet la construction d'un immeuble à appartements;

(1) Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 04/07/2007;

Considérant qu'au regard de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et des critères de l'article D.66 du Code de l'Environnement (livre Ier), ledit projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ; qu'une étude d'incidences n'est donc pas requise ;

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

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

(1)(2) Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant: application de l'article 330 § 2 du CWATUP;

(1)(2) Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée;

(1)(2) Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 18/09/2007 en application de l'article 107, § 2, du Code précité ; que son avis est défavorable; que son avis est libellé et motivé comme suit :

- Vu la situation en zone d'habitat;
- Vu la conformité de la demande à la destination de la zone;
- Vu l'avis préalable rendu par le Collège Communal en séance du 12 septembre 2007;
- Vu l'avis favorable conditionnel de la Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité en date du 08/08/2007;
- Considérant que le projet a été soumis à enquête publique et qu'aucune réclamation n'a été déposée;
- Considérant que la densité projetée est acceptable;
- Considérant cependant que la construction est de type «urbain» alors que la parcelle s'implante dans un village; que trois garages et des caves s'organisent au rez-de-chaussée, ne créant aucun lien avec l'espace public et rendant impossible la vie au niveau jardin;

- Considérant que la profondeur du bâtiment et le développement de toiture sont trop importants, et qu'ils s'impliquent un pignon lourd et des façades non harmonieuses;
- Considérant qu'il conviendrait d'harmoniser la construction avec celle de la parcelle voisine n°437 v et 437 p2 au niveau gabarit et implantation;
- Considérant en effet qu'il serait donc judicieux de diminuer la pente de toiture à 35°, de supprimer l'annexe mise en œuvre sur la totalité de la façade arrière, qui perturbe la lisibilité des volumes et de jouer sur des décrochements dans le bâtiment;
- **AVIS DEFAVORABLE.**

(1)(2) Considérant que la commission visée ci-après a été consultée pour le motif suivant :

- CCAT : application de l'article 330 § 2 du CWATUP; que son avis sollicité en date du 11/07/2007 et transmis en date du 13/08/2007 est favorable conditionnel;

(9) Considérant que le projet est compatible avec la destination générale de la zone;

Considérant que la densité est jugée acceptable à cet endroit proche du centre du village ;

Considérant le permis d'urbanisme délivré sur la parcelle contiguë ;

Considérant le statut de la rue du Manypré, voirie de liaison large, à trafic dense ;

Considérant dès lors le peu d'intérêt de créer un logement au rez-de-chaussée ;

Considérant la nécessité de prévoir du parcage en suffisance ;

Considérant en effet que le développement de toiture est important et qu'en portant la pente de toiture à 35°, comme dans le bâtiment contigu, l'impact du pignon est atténué ;

Considérant que le net rétrécissement du volume arrière permet une meilleure lisibilité du pignon ;

Considérant les plans modifiés datés du 30/01/2008 et réceptionnés le 15/02/2008 ;

Considérant que l'implantation correcte des bâtiments et ouvrages participe du bon aménagement des lieux;

#### **D E C I D E :**

(1) Article 1<sup>er</sup>. - Le permis d'urbanisme sollicité par la société Holimaco est octroyé.

(5) - Le titulaire du permis devra :

(1) 1° respecter les prescriptions en matière de prévention Incendie;

2° prendre toutes les dispositions afin d'éviter tout risque d'inondation en cas de fortes pluies;

3° présenter un échantillon de la brique;

4° respecter l'art. 137, alinéa 2 du CWATUP en ce qui concerne l'indication de l'implantation sur le terrain (voir directives en annexe);

(6) 5° respecter la législation en vigueur sur le traitement et l'évacuation des eaux usées;

6° respecter le décret du 11.03.1999 relatif au permis d'environnement en ce qui concerne notamment l'épuration des eaux usées;

7° respecter le règlement communal du 26 novembre 2007 relatif aux citernes à eau de pluie dont copie en annexe;

8° prendre à sa charge des éventuels renforcements et/ou extensions de l'équipement complet de la voirie (eau, électricité, télédistribution, gaz, téléphone, etc...).

Article 2 - Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de recours.

Article 3 - Le destinataire de l'acte peut introduire un recours auprès du Gouvernement par envoi recommandé à la poste dans les trente jours de la réception de la décision du Collège communal. Est jointe au recours, une copie des plans de la demande de permis et de la décision dont recours. Le recours est introduit à l'adresse du directeur général de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine.

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

Article 5 - Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements, notamment le décret relatif au permis d'environnement; l'autorisation pour le rejet des eaux usées domestiques.

A Chaumont-Gistoux, le 20 février 2008;

PAR LE COLLEGE :

Le Secrétaire communal,

Bernard ANDRÉ



Le Bourgmestre,

Luc DECORTE

- (1) Biffer ou effacer la (les) mention(s) inutile(s).
- (2) A biffer ou effacer si ce n'est pas le cas.
- (3) Indiquer les prescriptions du plan de secteur, du plan communal d'aménagement, du permis de lotir, du règlement régional ou communal d'urbanisme auxquelles la demande de permis déroge.
- (4) A compléter par un ou plusieurs tirets s'il y a lieu.
- (5) A biffer ou effacer si le permis n'est pas délivré.
- (6) A compléter, le cas échéant, par le Collège communal.
- (7) Indiquer pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai de péremption.
- (8) A n'utiliser que dans les cas visés à l'article 88 du Code précité.
- (9) Indiquer les considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision.



**SEANCE DU 26 NOVEMBRE 2007**

**PRESENTS :**

**MM. Luc DECORTE : Bourgmestre-Président ;**  
**Philippe MIGNON – Luc MERTENS – Anne-Marie**  
**MAILLEUX-LOUETTE - Pierre LANDRAIN : Echevins ;**  
**André DEMOULIN – Brigitte TROOSTERS-CORBION - Luc**  
**GAUTHIER –**  
**Marie-Claire NOËL-TONNON – Guy MICLOTTE – Thérèse**  
**DE BAETS-FERRIERE - Serge DENIS – Natacha**  
**VERSTRAETEN – Jacques BREDAEL – Bérangère AUBECQ-**  
**David FRITS - Jean-Luc GUILMOT – Caroline de**  
**VILLENFAGNE de SORINNES-du PARC LOCMARIA du**  
**PARC – Fabienne van der STRATEN WAILLET-VELGE –**  
**Patrick LAMBERT : Conseillers communaux ;**  
**Bernard ANDRE : Secrétaire Communal.**

**OBJET : Règlement relatif aux citernes à eau de pluie – Approbation.**

**Le Conseil communal.**

Vu le Code de Démocratie locale et de la Décentralisation,

Considérant que l'installation d'une citerne à eau de pluie s'avère judicieuse, notamment en vue de réduire l'utilisation d'eau potabilisée pour des usages qui ne le nécessitent pas ;

Considérant l'importante économie d'eau potable engendrée par l'utilisation d'eau de pluie pour des usages pour lesquels une qualité sanitaire parfaite de l'eau n'est pas nécessaire (toilettes, lessive, arrosage, nettoyage des sols, piscines, ...) ;

Considérant qu'il est nécessaire, afin que les citernes installées soient réellement utilisées et jouent le rôle souhaité, d'imposer un système technique de récupération de l'eau de pluie pour les usages d'eau non potable d'une construction (chasses d'eau des W.C., lessiveuse, arrosage, nettoyage des sols, ...);

Considérant qu'il est essentiel de rechercher toutes les solutions adéquates afin de lutter contre les inondations;

Considérant que les citernes ne sont jamais tout à fait pleines, qu'en cas de pluie, une petite partie des précipitations reste captive dans ces citernes et ne se précipite pas directement dans les cours d'eau, qu'à titre d'exemple, 100 maisons munies d'une citerne de 10.000 litres chacune remplie à 50% engendre une masse de 500m<sup>3</sup> d'eau qui restent captifs et qui ne viennent pas engorger les cours d'eau déjà surchargés;

Par 16 oui, 1 non et 3 abstentions,

**ARRETE**

**Article 1<sup>er</sup>** : L'installation d'une citerne à eau destinée à récupérer les eaux de pluie de toiture est imposée. Cette imposition est applicable à la délivrance d'un permis d'urbanisme pour de nouvelles constructions, y compris dans le cadre de permis de lotir ou de logements multiples ;

**Article 2 :** Les normes techniques des citernes sont fixées selon les critères suivants :

- 1°) Contenance totale de 10.000 litres (10 m<sup>3</sup>) pour les constructions dont la toiture présente une superficie inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup> ;
- 2°) Contenance totale de 15.000 litres (15 m<sup>3</sup>) pour les constructions dont la toiture présente une superficie supérieure à 150 m<sup>2</sup> ;
- 3°) Contenance totale de 20.000 litres (20 m<sup>3</sup>) pour les bâtiments industriels et commerciaux dont la superficie est égale ou supérieure à 400 m<sup>2</sup> ainsi que pour les hangars agricoles.
- 4°) Contenance totale de 30.000 litres (30 m<sup>3</sup>) pour les bâtiments industriels et commerciaux dont la superficie est égale ou supérieure à 600 m<sup>2</sup>.

**Article 3 :** L'installation d'un système automatique de récupération de l'eau de pluie de la citerne pour les usages d'eau non potables de la construction est mis en place.

**Article 4 :** Un système de contrôle systématique de l'installation des citernes et de l'utilisation de l'eau, ainsi que des raccordements voulus pour assurer l'usage de l'eau de pluie ainsi récupérée pour la plus grande partie des usages d'eau non potables de la construction (WC, machine(s) à lessiver, arrosage jardin ...) est mis en place.

**Article 5 :** Les règles fixées aux articles 3 et 4 sont applicables pour toute extension de bâtiment comportant une augmentation de toiture de plus de 50 m<sup>2</sup>.

Une dérogation pourra toutefois être accordée, si le demandeur établit qu'en raison des contingences techniques, l'installation de la (les) citerne(s) et /ou des raccordements en vue de l'utilisation entraînerait un coût anormalement élevé.

**Article 6 :** La date d'entrée en vigueur est fixée au 1<sup>er</sup> janvier 2008.

Ainsi fait à Chaumont-Gistoux en séance susmentionnée.

Par Ordonnance,

Le Secrétaire,

(s) B. ANDRE

Le Président,

(s) L. DECORTE

Pour copie conforme délivrée à Chaumont-Gistoux, le 27 novembre 2007.

Par ordonnance,

Le Secrétaire Communal,

B. ANDRE

Le Bourgmestre,

L. DECORTE

**EXTRAITS DU CODE WALLON DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'URBANISME  
ET DU PATRIMOINE**

**1) VOIES DE RECOURS**

*Art. 119. § 1<sup>er</sup>. Le demandeur peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement par envoi recommandé à la poste dans les trente jours de la réception de la décision du collège communal.*

*Est jointe au recours une copie des plans de la demande de permis et de la décision dont recours. Les délais d'instruction et de décision ne commencent à courir qu'à dater de la réception de cette copie.*

*§ 2. Dans les cas visés à l'article 108, le recours est introduit auprès du Gouvernement par le fonctionnaire délégué dans les trente jours de la réception de la décision du collège communal.*

*Art. 452/13. Les recours visés à l'article 119 sont introduits par envoi recommandé à la poste, à l'adresse du directeur général de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine.*

*Le demandeur qui introduit un recours renseigne dans la lettre la date à laquelle il a reçu la décision du collège communal.*

*Art. 122. Dans les cas visés à l'article 84, § 2, alinéa 2, 3°, le demandeur peut introduire un recours auprès du seul fonctionnaire délégué par lettre recommandée à la poste, dans les trente jours de la réception de la décision du collège communal.*

*Art. 108. § 1<sup>er</sup>. Le fonctionnaire délégué introduit auprès du Gouvernement le recours motivé visé à l'article 119, § 2, alinéa 2, si la procédure a été irrégulière ou si le permis n'est pas conforme :*

*1° au plan de secteur, s'il n'existe ni plan communal d'aménagement ni permis de lotir;*

*2° au plan communal ou au permis de lotir;*

*3° au règlement communal d'urbanisme ou à un règlement régional d'urbanisme;*

*4° à la loi du 12 juillet 1956 établissant le statut des autoroutes et aux plans parcellaires approuvés par le Gouvernement en vertu de l'article 6 de cette loi;*

*5° à la dérogation accordée en application des articles 110 à 113.*

*Il précise la nature de l'irrégularité dans la procédure ou la disposition à laquelle le permis n'est pas conforme.*

*§ 2. Le fonctionnaire délégué peut également introduire un recours motivé auprès du Gouvernement :*

*1° lorsque la décision du collège des bourgmestre et échevins est divergente de l'avis émis par la Commission communale dans le cadre d'une consultation obligatoire de celle-ci;*

2° en l'absence de Commission communale, lorsqu'à l'occasion de l'enquête publique organisée en application du présent Code, soit :

- vingt-cinq personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant moins de dix mille habitants;
- cinquante personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de dix mille à vingt-cinq mille habitants;
- cent personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de vingt-cinq mille à cinquante mille habitants;
- deux cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de cinquante mille à cent mille habitants;
- trois cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant plus de cent mille habitants;
- ont émis des observations individuelles et motivées relatives au projet durant ladite enquête et que ces observations ne sont pas rencontrées par la décision du collège;

3° lorsque le Gouvernement a décidé la révision du plan communal d'aménagement ou l'établissement d'un plan communal d'aménagement ayant pour effet de réviser ou d'annuler tout ou partie d'un permis de lotir.

Le permis doit reproduire le présent article.

## **2) SUSPENSION DU PERMIS**

**Art. 119. §2.** Le recours du fonctionnaire délégué, de même que le délai pour former recours, est suspensif. Il est adressé simultanément au demandeur et au collège communal.

## **3) AFFICHAGE DU PERMIS**

**Art. 134.** Un avis indiquant que le permis a été délivré est affiché sur le terrain à front de voirie et lisible à partir de celle-ci, par les soins du demandeur, soit lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit dans les autres cas, dès les préparatifs, avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par la commune ou le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 156 à l'endroit où les travaux sont exécutés et les actes accomplis.

## **4) PEREMPTION DU PERMIS**

**Art. 87. § 1<sup>er</sup>.** Si, dans les deux ans de l'envoi du permis d'urbanisme, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux de manière significative, le permis est périmé.

§2. Le permis est périmé pour la partie restante des travaux si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les cinq ans de son envoi, sauf si la réalisation a été autorisée par phases. Dans ce cas, le permis détermine le point de départ du délai de péremption pour chaque phase autre que la première. La péremption du permis s'opère de plein droit.

## **5) PROROGATION DU PERMIS**

*Art. 87. §3. A la demande du bénéficiaire du permis d'urbanisme, celui-ci est prorogé pour une période d'un an. Cette demande est introduite trente jours avant l'expiration du délai de péremption visé à l'article 87, § 1<sup>er</sup>.*

*La prorogation est accordée par le collège communal.*

## **6) CERTIFICATION DE LA CONFORMITE DES TRAVAUX**

*Art. 139. § 1<sup>er</sup>. Le bénéficiaire du permis doit faire vérifier la conformité de l'état du bien au permis au plus tard dans les six mois qui suivent l'expiration du délai prévu à l'article 87, § 2, ou préalablement à une cession.*

*En cas de cession plus de trois ans après une vérification, le cédant fait vérifier la conformité de son bien au permis avant l'acte de cession. Toutefois, une vérification s'impose avant toute cession postérieure à une vérification provisoire.*

2. Un certificateur agréé, choisi par le bénéficiaire de permis ou le cédant, procède à la vérification.

*Si la commune n'a pas reçu le certificat de conformité urbanistique ou le document contenant refus de certificat de conformité urbanistique à la fin des six mois qui suivent l'expiration du délai prévu à l'article 87, §2, le collège communal ou l'agent que ce collège délègue charge d'office un certificateur agréé de procéder à la vérification.*

*Dans tous les cas, la vérification est aux frais du bénéficiaire du permis ou du cédant.*

## **7) DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS GROUPEES**

*Art. 126. Lorsqu'un permis d'urbanisme autorise plusieurs constructions et que ces constructions impliquent la réalisation d'infrastructures et d'équipements communs en ce compris les équipements d'épuration des eaux usées, le permis peut subordonner les mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage, de constitution d'emphytéose ou de superficie, ou de location pour plus de neuf ans, portant sur tout ou partie de ces biens :*

1° à un certificat délivré dans les conditions visées à l'article 95, alinéa 1<sup>er</sup> ;

2° à un acte de division dressé par le notaire fixant les prescriptions urbanistiques de l'ensemble et les modalités de gestion des parties communes.

*Le permis mentionne les phases éventuelles de réalisation des constructions en précisant le début de chaque phase.*

---

ATTESTATION – rapport

Je soussigné, **Denis GREGOIRE**, notaire associé à **Moha**, atteste qu'en ce qui concerne l'acte de base de la Résidence située à Chaumont-Gistoux, rue de Corroy, 3A, cadastrée section A, n°438Y2 pour 6 ares 58 centiares :

cet immeuble comprend quatre appartements et trois emplacements doubles de garage à l'intérieur de l'immeuble, et un emplacement de parking extérieur à l'immeuble.

Les deux appartements du premier étage bénéficient de la jouissance exclusive chacun d'une partie du jardin arrière, avec charges d'entretien de celui-ci.

Les deux appartements du second étage sont des appartements duplex.

La répartition des quotités sur base d'un total de 1000 est effectuée essentiellement sur base de la superficie des différents appartements, ceux-ci ayant été construits de manière identique.

Certes, les appartements du premier étage bénéficient de la jouissance du jardin mais ont une superficie nettement moins importante que les appartements du deuxième étage.

Les emplacements intérieurs, étant des emplacements doubles et intérieurs, ont une quotité plus importante que l'emplacement extérieur de taille plus réduite, d'accessibilité plus réduite et non couvert.

Fait à Moha, le 1<sup>er</sup> septembre 2010.

Denis GREGOIRE, notaire associé



## TABLEAU DES QUOTITÉS

Adresse :

CHAUMONT-GISTOUX, rue de Corroy, 3A.

Données :

			Surf pondérée		Quotités
<b>Superficie terrain</b>	<b>660 m<sup>2</sup></b>				
<b>Superficie au sol de l'immeuble</b>	<b>189,25 m<sup>2</sup></b>				
<b>Superficie totale construite extra-muros</b>	<b>650,2 m<sup>2</sup></b>				
appartement 1- 1 <sup>er</sup> gauche	90,27 m <sup>2</sup>	90,27	98,25	203,80	203,00
terrasse arrière	12,96 m <sup>2</sup>	6,48			
cave	3 m <sup>2</sup>	1,5			2,00
garage	1 empl.				
appartement 2- 1 <sup>er</sup> droit	87,62 m <sup>2</sup>	87,62	94,35	195,71	195,00
terrasse arrière	10,46 m <sup>2</sup>	5,23			
cave	3 m <sup>2</sup>	1,5			2,00
garage	1 empl.				
appartement 3, duplex-2 <sup>ème</sup> gauche	118,09 m <sup>2</sup>	118,09	122,04	253,15	252,00
terrasse	4,9 m <sup>2</sup>	2,45			
cave	3 m <sup>2</sup>	1,5			2,00
garage	1 empl.				
appartement 4, duplex-2 <sup>ème</sup> droit	124,99 m <sup>2</sup>	124,99	128,94	267,47	265,00
terrasse et rangement	4,9 m <sup>2</sup>	2,45			
cave	3 m <sup>2</sup>	1,5		3,00	2,00
garage	1 empl.				
<b>Surfaces habitables</b>	<b>420,97 m<sup>2</sup></b>		443,58		
<b>Terrasses et balcons</b>	<b>33,22 m<sup>2</sup></b>				
<b>Caves</b>	<b>17,52 m<sup>2</sup></b>				
<b>Techniques</b>	<b>18,54 m<sup>2</sup></b>				
<b>Communs</b>	<b>39,57 m<sup>2</sup></b>				
	<b>529,82</b>				
<b>Garage</b>	<b>6 empl. ou : 120,43 m<sup>2</sup></b>	11,50	23,85	23,00	
		11,50	23,85	23,00	
		11,50	23,85	23,00	
<b>Emplacement extérieur visiteur</b>	<b>1 empl.</b>	4,00	8,30	8,00	
	650,25	482,08	1003,00		
			1000	1000,00	