

**Association des copropriétaires
«Les Robiniers»
ayant son siège à Thorembais-Saint-Trond,
rue de Jodoigne 2**

STATUTS IMMOBILIERS ET
REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'AN DEUX MILLE QUINZE.

LE TREIZE JANVIER.

Par devant Nous, Maître Kathleen DANDOY, Notaire associé à la résidence de Perwez.

A COMPARU

La **société anonyme « LA MAISON LORGE »** ayant son siège social à Wavre, section de Wavre, avenue Molière, numéro 8, boîte 1, inscrite au registre des personnes morales à Nivelles sous le numéro 436.220.381. et assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro 436.220.381., société constituée suivant acte reçu par Maître Guy NASSEAU, Notaire à Waterloo, le 19 décembre 1988, dont les statuts ont été publiés aux Annexes du Moniteur Belge du 13 janvier suivant, sous le numéro 890113-317, dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois aux termes d'un procès-verbal d'une assemblée générale extraordinaire reçu par Maître Pierre Dandoy, notaire associé, ayant résidé à Perwez, en date du 6 décembre 2005, publié aux annexes du Moniteur Belge le 27 décembre 2005, sous la référence 05187105,

Ici représentée par son président et administrateur-délégué, Monsieur Pierre Julien Ghislain LORGE, né à Louvain, le 7 février 1949, demeurant et domicilié à Perwez, section de Orbais, rue Trémouroux, numéro 115, agissant en vertu de l'article 24 des statuts, nommé à cette fonction aux termes d'une décision de l'assemblée générale réunissant le conseil d'administration tenue le 1er décembre 2012 dont le procès-verbal a été publié aux annexes du Moniteur belge sous le numéro 2003-04-25/0065218.

ci-après dénommée «le comparant».

LEQUEL COMPARANT, préalablement aux statuts de l'immeuble, objets des présentes, nous déclare qu'il est propriétaire d'un immeuble situé à Perwez, section de Thorembais-Saint-Trond, à front de la rue de Jodoigne, numéro 2, plus amplement décrit ci-après.



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

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

L'immeuble comprend moins de vingt lots privatifs.

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

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

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

- les plans de l'immeuble ainsi que le permis d'urbanisme délivré par la Commune de Perwez le 17 septembre 2014 sous la référence^o 1.778.511/Pu n°2014.59/JS/pr;P
- un tableau des quotités dans les parties communes établi sur base d'un rapport dressé par Monsieur G. Petrus, architecte, expert-immobilier, à 1180 Bruxelles, chaussée Saint-Job 365, en date du 2 janvier 2015 qui restera ci-annexé après avoir été lu partiellement, commenté, daté et signé par le comparant et nous notaire, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte; la répartition des millièmes a été arrondie à l'unité inférieur ou supérieur.

Ces plans et rapport demeureront ci-annexés, sans qu'il en résulte une obligation de les transcrire.

Servitudes

La division de l'immeuble, tel que décrit et figuré aux plans ~~ci-annexés~~¹⁻², provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs d'un état de choses qui constituera une servitude si les lots appartiennent à des propriétaires différents.

Perwez que
le permis
délivré par
la même
Commune
le 25 novembre
2013 sous la
référence
1.778.511/P
n°2013.19/JS/
pr
Rendus original



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

Il en est notamment ainsi :

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

Dispositions transitoires

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

- 1) la première assemblée générale des copropriétaires sera réunie par le comparant qui en assurera la présidence;
- 2) Etant donné le petit nombre de copropriétaires, le comparant veillera d'ici la première assemblée générale à assurer la gestion de la copropriété sans être pour autant à la fonction de syndic ;
- 3) les polices d'assurance souscrites par le comparant seront maintenues jusqu'à leur terme et, au plus tôt, un mois après la première assemblée générale.

Prescriptions urbanistiques

Le bien est grevé des limitations du droit de propriété pouvant résulter notamment des prescriptions en matière d'urbanisme et des arrêtés des pouvoirs publics qui peuvent l'affecter.

a. *Information circonstanciée*

Le comparant déclare qu'aux termes d'une lettre de la Commune de Perwez, du 19 décembre 2014, à une lettre adressée par le Notaire associé soussigné, tendant à obtenir les informations visées à l'article 85 § 1er alinéa 1er, 1°, 2° et 3° du CWATUPE, il résulte que :

« Le bien en cause :

1. est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de WAVRE/JODOIGNE/PERWEZ adopté par arrêté royal du 28 mars 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

deuxième
rôle



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

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

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

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

3. n'est pas situé dans le périmètre du plan communal d'aménagement.

4. est situé en zone de régime d'assainissement : collectif : station d'épuration collective : non existante (égouttage existant chaussée de Wavre et à réaliser rue de Jodoigne). P.A.S.H. (Plan d'Assainissement par Sous bassin Hydrographique cfr <http://www.spge.be>) ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis de lotir délivré après le 1^{er} janvier 1977 ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme délivré endéans les deux ans de la présente demande.

Le bien en cause a fait l'objet du (des) permis de bâtir ou d'urbanisme suivant(s) délivré(s) après le 1^{er} janvier 1977 :

- Permis 2013.19 délivré le 20 novembre 2013 à Monsieur Lorge pour la construction d'un immeuble de 4 logements ;

- Permis 2014.59 délivré le 17 septembre 2014 à Monsieur Lorge pour la division d'un appartement en 2 ;

A notre connaissance,

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

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

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

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

- le bien n'est ni classé, ni situé dans une zone de protection d'un immeuble classé, ni repris sur une liste de sauvegarde, ni inscrit à l'atlas des sites archéologiques ;
- le bien n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine wallon (article 192 du CWATUPE) ;
- le bien n'est pas repris dans un périmètre de reconnaissance de zone (décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques) ;
- le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un site Natura 2000 visé par l'article Ibis alinéa unique 18° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages.
- le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un territoire désigné en vertu de l'article 6 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages ;
- le bien n'est pas situé à proximité d'un site Natura 2000.
- le bien n'est pas situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance du service communal des eaux au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié la dernière fois par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau ;
- le bien n'est pas situé le long d'une voirie régionale (RN ...) gérée par le SPW - Direction des routes (Av. de Veszpremn 3 à 1340 Ottignies LLN). Nous vous renvoyons auprès du gestionnaire précité afin de vérifier si un plan d'alignement existe pour le bien concerné ;
- à notre connaissance, le bien n'est pas frappé d'une servitude de non aedificandi ou d'un alignement résultant de normes techniques routières (autres que celles du SPW - Direction des routes) ;
- aucune infraction n'a été constatée par procès verbal ;
- le bien n'est pas grevé d'une emprise souterraine de canalisation de produits gazeux ou autres ;
- le bien n'est pas soumis à un droit de préemption ;
- le bien n'est ni traversé ni longé par un chemin ou sentier communal repris à l'atlas des chemins vicinaux ;

troisième
rôle



5

- le bien n'est ni traversé, ni longé par un cours d'eau repris à l'atlas des cours d'eau ;
- le bien n'est pas situé dans une zone à risque d'aléa, au vu de la carte de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau du sous-bassin hydrographique de la DYLE-GETTE adoptée par le Gouvernement wallon le 19 décembre 2013 (MB 09 janvier 2014) ;
- le bien n'est pas un lot de fond ;
- le bien bénéficie d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

Remarques :

Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. Pour rappel, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962.

L'attention des propriétaires du bien est attirée sur le fait que la réglementation wallonne actuelle ne nous permet pas de vérifier la conformité des constructions. En cas de doute sur la régularité des bâtiments, même si les travaux ont été réalisés par les propriétaires précédents, il est fortement conseillé aux propriétaires de s'adresser au service urbanisme de la Commune.

La réglementation wallonne ne prévoit aucun délai pour une infraction urbanistique. Si le bien a été acheté avec une infraction urbanistique, cette dernière ne sera retirée (si elle est jugée régularisable) que via une procédure d'autorisation urbanistique (permis, déclaration...) peu importe le changement de propriétaire.

Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrions être tenus pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe.

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

La Commune de PERWEZ ne dispose ni de règlement communal d'urbanisme, ni de schéma de structure communal ni de périmètre de revitalisation ou de rénovation urbaine, ni de rapport urbanistique et environnemental. »

Tout titulaire d'un droit réel de quelque nature qu'il soit sur tout ou partie de l'immeuble objet du présent acte devra se conformer aux règlements et prescriptions des autorités compétentes.

b. *Absence d'engagement*

Le comparant déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe 1er, et le cas échéant, 84 paragraphe 2 alinéa 1er du CWATUPE, à l'exception toutefois des droits qui résultent du permis d'urbanisme dont question aux présentes.

c. *Informations générales*

Le Notaire associé informe la société comparante :

- qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 84 paragraphe 1er, et le cas échéant, à l'article 84 paragraphe 2 du CWATUPE, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

- qu'en cas de délivrance d'un permis d'urbanisme, celui-ci est soumis à des règles de péremption, conformément à l'article 87 du CWATUPE.

- qu'en cas de délivrance d'un certificat d'urbanisme, celui-ci ne dispense pas l'obligation de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

d. *Monuments et Sites - Règlement Général sur la Protection de l'Environnement*

En outre et pour autant que ces informations n'aient pas été reprises dans la lettre de la Commune de Perwez dont question ci-avant, la société comparante déclare qu'à sa connaissance :

1. le bien prédécrit n'est pas concerné par des mesures de protection prises en vertu de la législation sur les Monuments et les Sites, qu'il n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde établie par l'Exécutif Régional Wallon, et qu'il ne fait pas et n'a pas fait l'objet d'une procédure de classement ni d'une mesure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

2. que le bien n'a fait l'objet d'aucun permis d'environnement (anciennement permis d'exploiter) visé à l'article 60 du Règlement Général sur la Protection de l'Environnement.

quatrième
rôle

3. que le bien n'est pas repris en Natura 2000, dans un site d'activité économique à rénover, ou dans une zone de risque naturel ou zone vulnérable établie autour d'établissements présentant un risque d'accidents majeurs « SEVESO ».

Division

Le Notaire associé instrumentant a communiqué le 25 novembre 2014 au Fonctionnaire-délégué de l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire et au Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Perwez, le plan de division, ainsi qu'une attestation précisant la nature de l'acte et la destination des lots telle qu'elle sera mentionnée dans les présentes.

Cette communication a fait l'objet des observations suivantes :

- de la part du fonctionnaire délégué : aucune réponse.
- de la part du Collège : par courrier en date du 15 décembre 2014, le Collège communal a fait savoir qu'il ne formule aucune remarque.

Sols pollués

Le notaire associé déclare que :

o la présence de terres polluées dans le sol, quelle que soit l'origine ou la date de la pollution, peut être constitutive de déchets.

o 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, lourdes financièrement et passibles de sanctions administratives, civiles et pénales, notamment en vertu du décret du 27 juin 1996 relatif aux déchets et des articles 167 à 171 du CWATUPE relatifs aux sites à réaménager ou encore, de taxes tantôt sur la détention, tantôt sur l'abandon de déchets, en vertu du décret fiscal du 22 mars 2007 favorisant la prévention et la valorisation des déchets en Région wallonne et portant modification du décret du 6 mai 1999 relatif à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes régionales directes (Moniteur belge du 24 avril 2007).

o en l'état du droit.

o il n'existe pas de norme (décret, arrêté, ...) qui prescrive à charge du cédant des obligations

d'investigation ou d'assainissement, en cas de mutation de sol.

o de même, est discutée la question de savoir si l'exigence classique de « bonne foi » oblige le vendeur non professionnel à mener d'initiative de telles démarches d'investigation sur son propre sol, avant toute mutation.

o le décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols (Moniteur belge du 17 février 2009 - 6 mars 2009), entré en vigueur le 6/7 juin 2009, n'impose pas actuellement d'obligation d'information, d'investigation ou d'assainissement (Cfr. article 21), même pour les terrains à risque, dans l'attente de la constitution d'une banque de données de l'état des sols. Pour autant, tout propriétaire peut, à défaut de cause d'exonération être tenu en qualité de débiteur de ces obligations à l'égard de l'autorité publique.

Après avoir pris connaissance de la liste des installations et activités à risque annexée audit décret, et en application dudit Décret Wallon du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols (entré en vigueur le 7 sept juin 2009 à l'exception de son article 21), le comparant déclare :

a) ne pas avoir exercé sur le bien prédécrit d'activités pouvant engendrer une pollution du sol ou ne pas avoir abandonné de déchets sur ce bien pouvant engendrer telle pollution.

b) ne pas avoir connaissance de l'existence présente ou passée sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice présent ou passé d'une activité figurant sur la liste des installations et activités figurant sur la liste en annexe 3 dudit Décret.

c) qu'aucune étude du sol dite d'orientation ou de caractérisation dans le sens dudit Décret n'a été effectuée sur le bien prédécrit et que, par conséquent, aucune garantie ne peut être donnée quant à la nature du sol et son état de pollution éventuel.

Pour autant que ces déclarations aient été faites de bonne foi, et qu'il ne soit pas l'auteur d'une éventuelle pollution, le comparant sera exonéré vis-à-vis de chaque acquéreur de toute charge relative à une éventuelle pollution du sol qui serait constatée dans le futur, et des éventuelles obligations d'assainissement du sol relatives au bien prédécrit.

Le Notaire rédacteur des présentes attire l'attention du comparant des obligations éventuelles d'assainissement

cinquième
rôle



et des titulaires des dites obligations, tels qu'ils sont notamment décrites à l'article 22 dudit décret.

Zone inondable

Après avoir consulté la cartographie des zones inondables sur le site <http://cartographie.wallonie.be>. Le comparant déclare que le bien n'est pas situé en zone d'aléa d'inondation.

Cet exposé fait,

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

TABLE DES MATIÈRES

TITRE I. - Acte de base

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

I. *Description de l'ensemble immobilier*

II. *Origine de propriété trentenaire*

III. *Mise sous le régime de la copropriété forcée*

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

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

2. Valeur respective des lots privatifs

3. Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux. Détermination de leur caractère privatif ou commun

1. Sol et sous-sol

2. Gros murs

3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

5. Murs intérieurs d'un lot privatif

6. Murs (revêtements et enduits)

7. Plafonds et planchers - Gros œuvre

8. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

9. Cheminées

10. Toit

11. Façades

12. Escalier

13. Canalisations - Raccordements généraux

14. Électricité - Télédistribution - Antennes

15. Locaux à usage commun

16. Balcons et terrasses
17. Jardin
18. Chauffage central
19. Présomption
20. Parties privatives
21. Murs de clôture
22. Fenêtres
23. Portes palières
24. Tentes solaires

4. Modifications éventuelles à l'acte de base

TITRE II. - Règlement de copropriété

CHAPITRE I. - EXPOSE GENERAL

Article 1. - Définition et portée

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

Article 2. - Destination des lots privatifs

Article 3. - Jouissance des parties privatives

- a) Principes
- b) Accès au toit
- c) Distribution intérieure des locaux
- d) Travaux dans les lots privatifs
- e) Installations particulières
- f) Emménagements - Déménagements
- g) Inaction d'un copropriétaire

Article 4. - Limites de la jouissance des parties privatives

- a) Harmonie
- b) Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes
- c) Terrasses et balcons
- d) Jardins à usage privatif
- e) Publicité
- f) Location
- g) Caves
- h) Emplacements de parking
- i) Animaux

Article 5. - Interdiction de dépôt de matières dangereuses et autres

Article 6. - Transformations

- a) Modifications des parties communes effectuées par un copropriétaire
- b) Modifications des parties privatives

CHAPITRE III. - TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 7. - Généralités

Article 8. - Genre de réparations et travaux

sixième
rôle



6

Article 9. - Actes conservatoires et d'administration provisoire

Article 10. - Autres réparations ou travaux

Article 11. - Servitudes relatives aux travaux

Article 12. - Nettoyage

Article 13. - Jardins

CHAPITRE IV. - CHARGES COMMUNES

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

Article 15. - Chauffage

Article 16. - Eau

Article 17. - Électricité

Article 18. - Impôts

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

Article 20. - Recettes au profit des parties communes

Article 21. - Modification de la répartition des charges

Article 22. - Cession d'un lot

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

b) Obligations du notaire

c) Obligation à la dette

d) Arriérés de charges

Article 23. - Fonds de roulement

Article 24. - Fonds de réserve

Article 25. - Paiement des charges communes

Article 26. - Recouvrement des charges communes

Article 27. - Comptes annuels du syndic

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

SECTION 1. - Association des copropriétaires

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

Article 29. - Personnalité juridique - Composition

Article 30. - Dissolution - Liquidation

a) Dissolution

b) Liquidation

Article 31. - Patrimoine de l'association des copropriétaires

Article 32. - Objet

Article 33. - Solidarité divisée des copropriétaires

Article 34. - Actions en justice - Frais

SECTION 2. - Assemblées générales de tous les copropriétaires

Article 35. - Pouvoirs

Article 36. - Composition

- Article 37. - Procurations
Article 38. - Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire
Article 39. - Convocations
a) Principes
b) Délais
c) Adresse de convocation
d) Syndic et syndic provisoire
e) Consultation
Article 40. - Ordre du jour
Article 41. - Constitution de l'assemblée
Article 42. - Présidence - Bureau - Feuille de présence
Article 43. - Délibérations
a) Droit de vote
b) Quorum de présence - Deuxième assemblée
c) Règles de majorité
d) Considérations pratiques
e) Vote par écrit
f) Procès-verbaux - Consultation
Article 44. - Actions en justice
a) Par l'association des copropriétaires
b) Par un copropriétaire
c) Par un occupant
Article 45. - Opposabilité - Information.
- CHAPITRE VI. - NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC**
Article 46. - Nomination
Article 47. - Révocation - Délégation - Syndic provisoire
Article 48. - Publicité
Article 49. - Responsabilité - Délégation
Article 50. - Pouvoirs
Article 51 - Rémunération
Article 52 - Démission - Fin de sa mission
- CHAPITRE VII. - CONSEIL DE COPROPRIETE**
Article 53. - Conseil de copropriété
- CHAPITRE VIII. - ASSURANCES-RESPONSABILITE - DOMMAGES A L' IMMEUBLE**
Article 54 - Généralités
Article 55. - Types d'assurances
Article 56. - Biens et capitaux à assurer
Article 57. - Assurances individuelles complémentaires
Article 58. - Primes et surprimes
Article 59. - Responsabilité des occupants - Clause du bail
Article 60. - Franchises
Article 61. - Sinistres - Procédures et indemnités

septième
rôle



60

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

CHAPITRE IX - DISPOSITIONS GENERALES

Article 63. - Renvoi au Code civil

Article 64. - Langues

TITRE III. - Règlement d'ordre intérieur

Article 1. - Définition

Article 2. - Modifications

Article 3. - Opposabilité

Article 4. - Règlement des différends

Article 5. - Tranquillité

Article 6. - Terrasses

Article 7. - Conseils et recommandations

a) Sanitaires

b) Instructions en cas d'incendie

c) Locaux vide-ordures

d) Fermeture des portes de l'immeuble

TITRE I - ACTE DE BASE
CHAPITRE I - DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER MISE SOUS
LE RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ FORCÉE

I. Description de l'ensemble immobilier

COMMUNE DE PERWEZ - Cinquième division

Division de THOREMBAIS-SAINT-TROND

Dans un immeuble à appartements dénommé « Les Robiniers », sis rue de Jodoigne 2, sur une parcelle cadastrée ou l'ayant été section B partie du numéro 75R pour une contenance mesurée de 8 ares 28 centiares.

Telle que cette parcelle figure sous couleur rouge au plan de mesurage et de division dressé par Monsieur Olivier DONY, Géomètre, Expert-immobilier, à Gembloux, en date du 3/11/2014, lequel plan ³ sera ⁴ annexé ⁵ aux ⁶ présentes ⁷ mais ⁸ ne ⁹ sera ¹⁰ pas transcrit. Il est repris dans la base de données des plans de délimitation de l'administration générale de la Documentation patrimoniale sous le numéro de référence : 25101/10115.

II. Origine de propriété trentenaire

Le bien ci-avant décrit appartient sous plus grande contenance à la société anonyme LA MAISON LORGE, société comparante aux présentes pour l'avoir acquis de Madame Pierrette Eugénie Marie Ghislaine LARDINOIS, née à Thoremçais-Saint-Trond le 29 décembre 1945, aux termes d'un acte reçu par le notaire associé Pierre DANDOY, ayant résidé à Perwez, en date du 23 septembre 2002, transcrit au premier bureau des hypothèques à Nivelles le 18 novembre suivant, sous la référence 46-T-18/11/2002-09124.

Madame Pierrette LARDINOIS, prénommée, était propriétaire du bien pour l'avoir reçu, avec d'autres, de sa mère, Madame Gilberte Mathilde Ghislaine PERSIN, à Perwez, aux termes d'un acte de donation reçu par le notaire Pierre DANDOY, précité, en date du 12 juin 1992, transcrit au premier bureau des hypothèques de Nivelles le 7 juillet suivant, volume 3868, numéro 8.

Madame Gilberte PERSIN, prénommée, était propriétaire du bien pour l'avoir reçu, sous plus grande superficie :

- partie de ses parents, Monsieur Antoine PERSIN, et son épouse Madame Maria BALZA, à Thoremçais-Saint-Trond, aux termes d'un acte de donation reçu par le notaire Maurice BORBOUX, notaire, ayant résidé à Perwez, en date du 27 novembre 1968, transcrit au premier bureau des hypothèques de Nivelles le 5 décembre suivant, volume 469, numéro 6.

huitième
rôle



- partie, sous plus grande superficie, aux termes d'un acte de cession de droits indivis reçu par le notaire Maurice BORBOUX, précité, en date du 27 novembre 1968, transcrit au premier bureau des hypothèques de Nivelles le 5 décembre suivant, volume 469, numéro 7, intervenu entre elle et Madame Raymonde Julienne, Ghislaine PERSIN, à Jemeppe-sur-Sambre.

III. Mise sous le régime de la copropriété forcée

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

- d'une part, en parties privatives appelées «appartement», « Cave », « parking » et de manière générale «lot privatif» qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire;
- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en millièmes (1.000ièmes) indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

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

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

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

CHAPITRE II - DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES - FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFÉRENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE

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

Les parties privatives de l'immeuble sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés. Les quotes-parts dans les parties communes sont fixées conformément au rapport ci-joint. Aucune quotité ne sont attribuées aux caves et aux parkings extérieurs.

1° AU NIVEAU DU SOUS-SOL

Les caves, dénommées cave 1, cave 2, cave 3, cave 4 et la cave 5, et le local technique comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

le local de la cave proprement dit avec sa porte, et le local technique proprement dit avec les techniques qui se rapportent uniquement au grenier

b) en copropriété et indivision forcée :

aucune quotité indivise est rattachée aux caves et au local technique.

Les caves sont attribuées comme suit aux appartements :

- la cave numéro 5 est attribuée à l'appartement dénommé 2.1.
- la cave numéro 4 est attribuée à l'appartement dénommé 0.2.
- la cave numéro 1 est attribuée à l'appartement dénommé 0.1.
- la cave numéro 2 est attribuée à l'appartement dénommé 1.1.
- la cave numéro 3 est attribuée à l'appartement dénommé 1.2.

Le local technique est attribué au grenier.

2° AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSÉE :

2.1. Un appartement dénommé appartement 0.1, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall d'entrée, un séjour, une cuisine ouverte sur le séjour, une buanderie, un water-closet, une chambre 1, une chambre 2 avec boiler, et une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

198/ 1.000èmes indivis des parties communes dont le terrain :

c) la jouissance privative et exclusive du jardin et de la terrasse

2.2. Un appartement dénommé appartement 0.2, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall d'entrée, un séjour, une cuisine ouverte sur le séjour, une buanderie, un water-closet, une chambre 1, une chambre 2, et une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

neuvième
rôle



6

191/1.000èmes indivis des parties communes dont le terrain :

c) la jouissance privative et exclusive d'un jardin et de la terrasse

3° AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE

3.1. Un appartement dénommé appartement 1.1 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall d'entrée, un séjour, une cuisine ouverte sur le séjour, une buanderie, un water-closet, une chambre 1, une chambre 2 avec un emplacement boiler, une salle de bains

b) en copropriété et indivision forcée :

193/1.000èmes indivis des parties communes dont le terrain.

c) la jouissance privative et exclusive d'un balcon

3.2. Un appartement dénommé appartement 1.2 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall d'entrée, un séjour, une cuisine ouverte sur le séjour, une buanderie, un water-closet, un hall de nuit, une chambre 1, une chambre 2, une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

189/1.000ièmes indivis des parties communes dont le terrain.

c) la jouissance privative et exclusive d'un balcon

4° AU NIVEAU DES COMBLES

-L'appartement 2.1. et le grenier comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

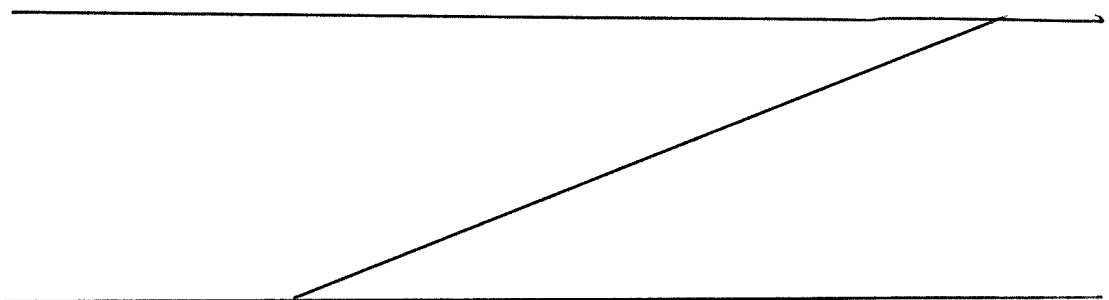
un hall d'entrée, un séjour, une cuisine ouverte sur le séjour, une buanderie, un water-closet, une salle de bains, une chambre, le grenier.

b) en copropriété et indivision forcée :

229/1.000ièmes indivis des parties communes dont le terrain.

5° A L'EXTERIEUR

Les emplacements de parkings dénommés 1 à 9 comprenant chacun :



a) en propriété privative et exclusive :

l'emplacement de parking proprement dit avec son marquage au sol ;

b) en copropriété et indivision forcée :

Aucune quotité indivise n'est rattachée aux emplacements de parking.

Les emplacements de parkings sont attribués comme suit aux appartements :

-l'emplacement numéro 9 est attribué à l'appartement dénommé 2.1.

-les emplacements numéros 6 et 7 sont attribués à l'appartement dénommé 0.2.

-les emplacements numéros 1 et 2 sont attribués à l'appartement dénommé 0.1.

-les emplacements numéros 3 et 4 sont attribués à l'appartement dénommé 1.1.

-les emplacements numéros 5 et 8 sont attribués à l'appartement dénommé 1.2.

2. Valeur respective des lots privatifs

Conformément à l'article 577-4, §1^{er}, du Code civil, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie nette au sol, de son affectation et de sa situation, sur la base du rapport motivé dont question ci-avant, établi par Monsieur G. Petrus, précité.

Il est formellement stipulé que la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sauf dans les cas prévus à l'article 577-7, §3, 2^e et 3^e alinéa du Code civil.

Toutefois :

- tout copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble;
- lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. Cette nécessité sera appréciée par un rapport

dixième
rôle



motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété.

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

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

3. Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires - Détermination de leur caractère privatif ou commun

1. SOL ET SOUS-SOL

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

2. GROS MURS

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

3. MURS INTÉRIEURS SÉPARANT DES LOTS PRIVATIFS

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

La cloison séparant deux terrasses dont la jouissance privative a été attribuée à chaque lot privatif est commune.

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 servent pas de soutien au bâtiment.

6. MURS (REVÊTEMENTS ET ENDUITS)

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

7. PLAFONDS ET PLANCHERS - GROS-ŒUVRE

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

8. PLAFONDS ET PLANCHERS - REVÊTEMENTS ET ENDUITS

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

9. CHEMINÉES

Les coffres, conduits et souches de cheminée sont communs.

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

10. TOIT

Le toit est un élément commun. Il 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 si elles sont immédiatement sous le toit.

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

11. FAÇADES

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

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

12. ESCALIER

L'escalier est commun.

Il faut entendre par «escalier», non seulement les marches en pierre, granito ou autre, mais tout ce qui en constitue l'accessoire comme la cage, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés (coupoles) placés dans les ouvertures qui éclairent l'escalier; il en est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage dans laquelle se déroule l'escalier.

13. CANALISATIONS - RACCORDEMENTS GÉNÉRAUX

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

onzième
rôle



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.

14. ELECTRICITÉ - TÉLÉDISTRIBUTION - ANTENNES

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, la rampe d'accès au garage, l'aire de manœuvre du garage, les locaux destinés aux compteurs, les locaux poubelles et vélos, les parties communes en général.

Est également commun le circuit de télédistribution.

Les antennes ont un caractère commun si elles sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives).

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

15. LOCAUX À USAGE COMMUN

Sont également parties communes les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, les paliers; en sous-sol, les locaux destinés aux compteurs d'eau et gaz, d'électricité, le local poubelles, le local vélo, la cabine du transformateur du courant électrique et les tuyauteries communes de distribution. Il est établi que ce ou ces locaux doivent conserver leur affectation.

16. BALCONS ET TERRASSES

Les balcons et terrasses ainsi que leurs accessoires (étanchéité, chape isolante, béton des hourdis, garde-corps et balustrades) étant des éléments de la façade, sont communs à l'exception des revêtements (carrelages...) qui constituent des éléments privatifs rattachés au lot privatif qui en a la jouissance. A l'exception des rez-de-chaussée, les frais de renouvellement de ces revêtements nécessités par des travaux aux éléments communs, incombent à l'association des copropriétaires. Les travaux devront être effectués sous la surveillance du syndic. Par contre, ces travaux seront à charge du lot privatif concerné, si le copropriétaire n'entretient pas les revêtements des

balcons ou terrasses en bon père de famille. Ce renouvellement devra être exécuté avec des matériaux, au moins, de qualité similaire à l'ancien revêtement au choix du copropriétaire concerné dans le respect de l'harmonie de l'immeuble.

Toutefois, les frais de renouvellement du revêtement, d'entretien et les travaux d'étanchéité des deux terrasses du rez-de-chaussée incombent entièrement aux propriétaires des lots concernés.

17. PRÉSUMPTION

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

18. PARTIES PRIVATIVES

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

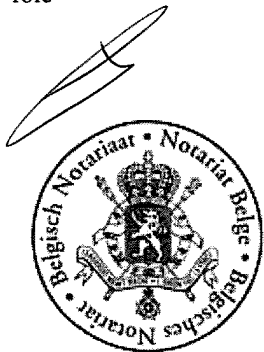
Le local technique attribué au grenier est grevé d'une servitude de passage au profit des usagers de la cave 5. Cette servitude implique que les usagers de la cave 5 sont autorisés en tout temps à traverser le local technique pour avoir accès à leur cave, le propriétaire du local technique ne peut en aucun cas limiter ou encombrer ce passage. S'il souhaite fermer à clé la porte reliant le local technique au couloir, il devra, à ses frais, remettre une clé du propriétaire de la cave 5.

19. MURS DE CLÔTURE

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

20. FENÊTRES

douzième
rôle



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

21. PORTES PALIÈRES

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

22. TENTES SOLAIRES

Les tentes solaires sont des éléments privatifs. Leur placement, remplacement et entretien constituent une charge privative à chaque lot privatif, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie de leur face extérieure.

4. Modifications éventuelles à l'acte de base :

Le comparant devra obtenir, soit l'accord du propriétaire du lot privatif à modifier si cette modification ne concerne qu'un ou plusieurs éléments privatifs de ce lot, soit l'accord de l'assemblée générale de copropriétaires, statuant à la majorité requise, si la modification concerne une partie commune.

Si ces modifications changent la valeur objective d'un lot privatif, le total des quotes-parts dans les parties communes ou la quote-part des parties communes afférente aux lots privatifs vendus, une nouvelle répartition de ces quotes-parts devra être décidée par l'assemblée générale des copropriétaires.

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

Le syndic pourra valablement représenter l'association des copropriétaires afin d'exécuter la décision de l'assemblée générale, sans qu'il doive justifier de ses pouvoirs à l'égard du conservateur des hypothèques compétent.

TITRE II - REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I - EXPOSÉ GÉNÉRAL

Article 1. - Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend notamment :

- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes,
- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges,
- les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale,
- le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat, les modalités du renouvellement de celui-ci et de renon éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission,
- la période annuelle de 15 jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

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

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

**CHAPITRE II - DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE
CHAQUE COPROPRIÉTAIRE**

QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES

Article 2. - Destination des lots privatifs

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

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

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire d'un 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.

treizième
rôle



20

Article 3. - Jouissance des parties privatives

a) Principes

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

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

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

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

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

Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible et éviter tout bruit audible à l'extérieur de leur lot entre 22 heures et 8 heures du matin.

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

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

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) Distribution intérieure des locaux

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

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

d) Travaux dans les lots privatifs

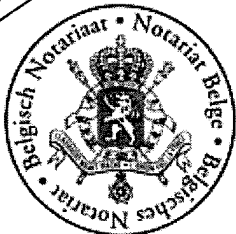
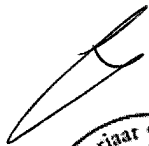
Dans les parties privatives, chaque copropriétaire est libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la 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) Installations particulières

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

quatorzième
rôle



LD

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

La télédistribution est installée. Seules les canalisations prévues à cet effet peuvent être utilisées. Les copropriétaires doivent obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord préalable et écrit du syndic.

Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations sont à charge de tous les copropriétaires de l'immeuble, même si certains propriétaires n'en ont pas l'usage.

f) Emménagements - Déménagements

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

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

g) Inaction d'un copropriétaire

Lorsqu'un propriétaire néglige d'effectuer des travaux nécessaires à son lot privé et expose, par son inaction, les autres lots privés 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 privés.

Article 4. - Limites de la jouissance des parties
privatives

a) Harmonie

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement des lots privés, 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.

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

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

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;

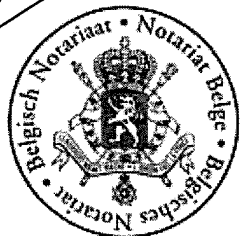
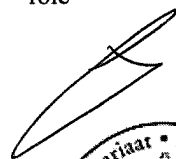
- le style des fenêtres, portes-fenêtres et châssis, ainsi que la teinte de la peinture ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

c) Terrasses et balcons

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 la jouissance exclusive n'a pas pour autant le droit de transformer ni le droit de couvrir ce balcon ou cette terrasse.

quinzième
rôle



2

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

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 à usage privatifs

Les jardins affectés exclusivement aux parties privatives composant l'immeuble constituent des parties communes dudit immeuble à usage privatif, dont la jouissance exclusive est réservée aux propriétaires ou occupants des lots auxquels elles sont rattachées.

Si la jouissance privative des jardins a été attribuée à un lot privatif, les clôtures n'en sont pas moins communes. Elles sont en outre mitoyennes si elles séparent plusieurs lots privatifs.

Lorsque l'usage et la jouissance perpétuels du jardin ont été attribuées à l'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. Cependant, le propriétaire de l'appartement 0.1 est autorisé à placer un chalet dans le jardin d'une surface de 2,5 mètres/2,5mètres dans le coin gauche lorsqu'on regarde l'immeuble de la rue de Jodoigne. Il devra respecter les prescriptions urbanistiques éventuelles et aura seul la charge de l'entretien et de la réparation de ce chalet.

Il est expressément précisé que :

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

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

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

~~I Un abri de jardin aux dimensions maximales de 2,5 mètres
II sur 2,5 mètres peut être placé dans le coin gauche du
III jardin attaché à l'appartement 0.1. lorsqu'on regarde
IV l'immeuble de la rue de Jodoigne pour autant que le
V propriétaire ou l'occupant de l'appartement 0.1. prenne à
VI sa charge des éventuelles autorisations urbanistiques pour
VII ce faire.~~

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 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.

A l'extérieur de l'immeuble est disposée une boîte aux lettres pour chaque occupant 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.

Les occupants qui exercent une profession dans l'immeuble peuvent installer une plaque de dimension maximal de 30/25 centimètres qui doit être placée à droite ou à gauche de la porte d'entrée de l'immeuble.

f) Location

Le copropriétaire peut donner sa propriété privative en location; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté par écrit.

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

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

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

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

Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic de la concession d'un droit (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

seizième
rôle



6

décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

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

g) Caves

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

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

h) Emplacements de parking

Les emplacements de parking ne peuvent être affectés qu'à usage privé et uniquement pour les occupants de l'immeuble, à l'exclusion de tous véhicules commerciaux ou industriels et de tous garages publics.

L'usage des emplacements de parking doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires, et plus spécialement entre 22 heures et 7 heures. Il est interdit de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manœuvre afin de ne pas gêner les manœuvres d'entrée et de sortie.

Le lavage des voitures est interdit sur les emplacements de parking.

i) Animaux

Les occupants sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des poissons, un petit chien, un chat, et hamsters.

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.

Article 5. - 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 6. - Transformations

a) Modifications des parties communes effectuées par un copropriétaire

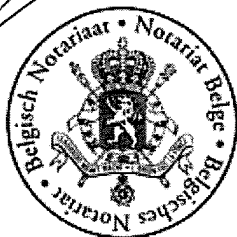
Les travaux de modification aux parties communes ne peuvent être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix des propriétaires présents ou représentés et sous la surveillance de l'architecte désigné par ladite assemblée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

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

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

En outre, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégage pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux sont exécutés, 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.

dix-septième
rôle



60

b) Modifications des parties privatives

Il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des règles reprises dans les présents statuts en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes.

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

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

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

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

CHAPITRE III - TRAVAUX, RÉPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 7. - Généralités

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

Article 8. - Genre de réparations et travaux

Les travaux sont répartis en deux catégories :

- actes conservatoires et d'administration provisoire;
- autres réparations ou travaux.

Article 9. - Actes conservatoires et d'administration provisoire

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 10. - Autres réparations ou travaux

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

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

Article 11. - Servitudes relatives aux travaux

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

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

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

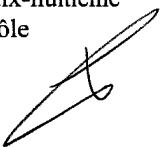
Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif à un mandataire habitant la commune dans laquelle l'immeuble est situé, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux lots privatifs si la chose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

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

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

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

dix-huitième
rôle



5

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

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

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

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

Article 12. - Nettoyage

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

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

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative pour pourvoir à son remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes, notamment des trottoirs, accès, halls, cages d'escaliers, aire de manœuvre vers le sous-sol, couloirs des caves, locaux à poubelles.

Article 13. - Jardins

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation, et notamment, tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations, il appartient au syndic de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage, selon les modalités prévues dans le présent règlement de copropriété.

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

CHAPITRE IV - CHARGES COMMUNES

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

Les charges communes incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes sans distinction de charges communes qui incomberaient à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Sont considérées comme charges communes :

- a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes ; les charges nées des besoins communs comme les 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;
- 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.

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

PREMIÈRES CHARGES COMMUNES

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

1. les frais de raccordements et le coût du placement et de l'ouverture des compteurs communs pour l'eau et l'électricité;
2. le coût des consommations d'eau, et d'électricité pour l'usage des parties communes;

dix-neuvième
rôle



20

3. les primes des polices d'assurances contractées par le syndic ou le comparant;
4. les premiers frais de chauffage des parties communes, s'il y a lieu.

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

Article 15. - Chauffage

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

Article 16. - Eau

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

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

La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au premier 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.

Article 17. - Électricité

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes et caves. La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constituent une charge commune à répartir au prorata des quotes-parts possédées par chaque propriétaire dans les parties communes.

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants. Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par ces propriétaires ou occupants.

Article 18. - Impôts

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble soient directement établis par 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.

Article 19. - Charges - ou augmentation des charges - dues au fait d'un copropriétaire

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.

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

Article 20. - Recettes au profit des parties communes

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

Article 21. - Modification de la répartition des charges

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

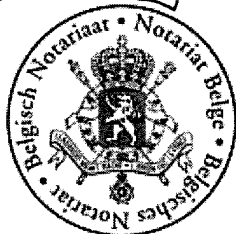
Tout copropriétaire peut également demander au juge de modifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic doit établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte, sans que ce décompte puisse remonter à plus de 5 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 2 mois de ladite décision.

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

vingtième
rôle



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

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

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

Article 22. - Cession d'un lot

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

Avant la signature de la convention, ou de l'offre d'achat, ou de la promesse d'achat, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant transmet au cessionnaire les informations et documents communiqués par le syndic dans les quinze jours de leur demande, à savoir :

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après;

- 2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;

- 3° la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété;

- 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;

- 5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années;

- 6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

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

b) Obligations du notaire antérieures à la signature de l'acte authentique

En cas de cession entre vifs ou pour cause de mort de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de

requérir le syndic, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants :

- 1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;
- 2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;
- 3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;
- 4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

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

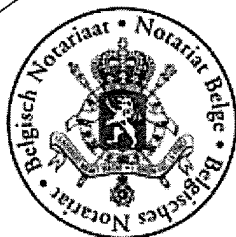
Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire. A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande visée au point b) du présent article, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

c) Obligation à la dette - lors de la signature de l'acte authentique - Répartition des charges

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

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

vingt-unième
rôle



s'il disposait d'une procuration pour y assister et si le cédant a informé par écrit, au moins huit jours à l'avance, le cessionnaire de l'agenda, lieu et date de l'assemblée générale.

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

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

2° la quote-part du copropriétaire sortant dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association, sans préjudice à une convention des parties portant sur le remboursement par le cessionnaire au cédant d'un montant égal à cette quote-part ou à une partie de celle-ci.

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, 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 leur 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.

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 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.

d) *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 et 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 (3) jours ouvrables qui suivent la réception de l'acte authentique.

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

Article 23. - Fonds de roulement

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

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

Le montant de cette provision est décidé par l'assemblée générale sur base d'une évaluation et réclamé par le syndic; il est exigible au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif.

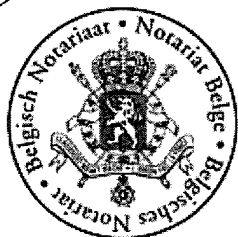
Toutefois, il est loisible au comparant de réclamer le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout lot privatif lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

Article 24. - Fonds de réserve

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

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

vingt-deuxième
rôle



Article 25. - Paiement des charges communes

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourt de plein droit et sans mise en demeure une indemnité de cinq (5) 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 5 euros par jour de retard à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. Les indemnités versées sont réunies et font partie du fonds de réserve.

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

Le syndic peut en outre réclamer une somme complémentaire de 5 euros au premier rappel, de 10 euros au deuxième rappel, de 10 euros à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de 500 euros de frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'association des copropriétaires.

Il est loisible au syndic de souscrire, 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 référence étant celui du mois de mai 2014.

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.

Article 26. - Recouvrement des charges communes

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

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

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

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

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

b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, cession des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils 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 27. - Comptes annuels du syndic

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi.

Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les

vingt-troisième
rôle



5

recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires. L'assemblée générale, statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.

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

Ce compte annuel du syndic, à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, est clôturé en fin d'année comptable dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

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

L'assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale 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 sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale. Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

CHAPITRE V - ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES
MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS
DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES

SECTION 1 - ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES

**Article 28. - Dénomination - Siège - Numéro d'entreprise -
Election de domicile**

Cette association est dénommée «ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE LES ROBINIERS ».

Elle a son siège dans l'immeuble sis à Perwez, section de Thoremblais-Saint-Trond, rue de Jodoigne numéro 2. Tous

documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Elle élit domicile au domicile ou au bureau du syndic.

Article 29. - Personnalité juridique - Composition

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

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

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

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

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

Article 30. - Dissolution - Liquidation

a) *Dissolution*

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

L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique. Toutefois, l'assemblée générale ne peut la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

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

b) *Liquidation*

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

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

vingt-quatrième
rôle



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

L'acte de clôture de liquidation contient :

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

Toutes les actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs, se prescrivent par cinq ans à compter de la transcription à la conservation des hypothèques de l'acte de clôture de la liquidation.

Article 31. - Patrimoine de l'association des copropriétaires

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

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

L'association des copropriétaires peut 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.

Article 32. - Objet

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

Article 33. - Solidarité divise des copropriétaires

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

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

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

Article 34. - Actions en justice - Frais

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

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

SECTION 2 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DES COPROPRIÉTAIRES

Article 35. - Pouvoirs

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

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

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

- la nomination et la révocation du syndic,
- la nomination d'un syndic provisoire,
- la 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.

Article 36. - Composition

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

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, et sauf le cas où le titre opérant le démembrement du droit de propriété désigne le titulaire du droit de participer à l'assemblée générale, le droit de

vingt-cinquième
rôle



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

Article 37. - Procurations

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

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

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

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

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

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

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

Article 39. - Convocations

a) Principes

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

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

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

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette requête doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception. Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des propriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

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

d) Délais et modes d'envoi

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

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

e) Adresse de convocation

Les intéressés doivent notifier au syndic, par lettre recommandée ou contre accusé de réception, tous changements d'adresse. Les convocations sont valablement faites à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi.

f) Syndic et syndic provisoire

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

vingt-sixième
rôle



6

g) Consultation

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

h) Frais

Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

Article 40. - Ordre du jour

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

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

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 577-6 § 3 du Code civil. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

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

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

La première assemblée sera convoquée par le comparant ou par le syndic désigné par lui dès que les éléments privatifs auxquels sont attachés au moins vingt-cinq pour cent dans les parties communes de l'immeuble auront fait l'objet d'une entrée en jouissance. Toutefois, cette assemblée devra se tenir à la première demande d'un copropriétaire.

Cette première assemblée élira obligatoirement le syndic, suivant les normes des assemblées ordinaires telles que décrites ci-dessous.

Article 41. - Constitution de l'assemblée

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

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

Article 42. - Présidence - Bureau - Feuille de présence

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

Article 43. - Délibérations

a) *Droit de vote*

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

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

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire. Il ne peut agir en qualité de mandataire d'un copropriétaire conformément à l'article 577-6, §7, du Code civil.

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

b) *Quorum de présence - Deuxième assemblée*

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

vingt-septième
Asse

40

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

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

c) Règles de majorité

1° Majorité absolue

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

2° Majorité spéciale - Unanimité

L'assemblée générale décide :

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

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

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

c) de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8, §2;

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

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

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

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

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

- b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;
- c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;
- d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs;
- f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4, du Code civil;
- g) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4, du Code civil, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.

3. à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :
- de toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que de la reconstruction totale de l'immeuble;
 - de dissoudre l'association des copropriétaires.

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

S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

d) Considérations pratiques

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

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

vingt-huitième
note

40

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

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

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

e) Vote par écrit

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

f) Procès-verbaux - Consultation

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

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

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

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

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

Article 44. - Actions en justice

a) Par l'association des copropriétaires

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

Nonobstant l'article 577-5, §3, du Code civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à

la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

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

b) *Par un copropriétaire*

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

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

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

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

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

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

Vingt-neuvième
151e



8

est répartie entre les autres copropriétaires. Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

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

c) *Par un occupant*

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

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

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

Article 45. - Opposabilité - Information

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

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

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

la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

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

CHAPITRE VI - NOMINATION, DURÉE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC

Article 46. - Nomination

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

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

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

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

Article 47. - Révocation - Délégation - Syndic provisoire

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic. Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

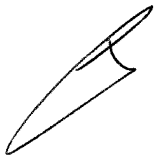
Le juge peut également, à la requête d'un copropriétaire, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, en cas d'empêchement ou de carence du syndic. Celui-ci est appelé à la cause.

Article 48. - Publicité

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

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa

Trentième rôle



20

dénomination sociale ainsi que son siège et son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et, notamment, le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

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

L'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises se fera suivant la procédure fixée par le Roi.

Article 49. - Responsabilité - Délégation

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

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

Article 50. - Pouvoirs

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

- 1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;
- 2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;
- 3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires;
- 4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes; sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;
- 5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, §2, du Code civil dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire;
- 6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit

ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.

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

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

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

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

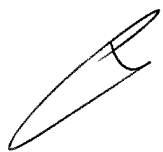
10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Règlement d'ordre intérieur;

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

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

13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de

Trente-unième
note



ba

contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;

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

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

16° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets. De manière générale, le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.

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

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

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

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires.

Il assure le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage - 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.

Article 51. - Rémunération

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

Article 52. - Démission - Fin de sa mission

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

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

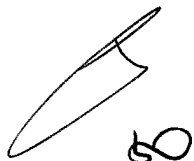
Lorsque le mandat du syndic prend fin pour quelque cause que ce soit, les contrats qu'il aura souscrits au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation, l'échéance de son mandat non renouvelé ou son préavis (date de l'envoi du pli recommandé), subsisteront jusqu'à leur terme. Les contrats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

CHAPITRE VII - CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Article 53. - Conseil de copropriété

L'assemblée générale des copropriétaires peut, à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents et valablement représentés, décider de créer un

Presb. Annexe
liste



conseil de copropriété. Celui-ci sera exclusivement composé de minimum trois copropriétaires nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue. Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

Le conseil aura pour compétence :

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

CHAPITRE VIII - ASSURANCES-RESPONSABILITÉ

DOMMAGES À L'IMMEUBLE

Article 54. - Généralités

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

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

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

3. En cas de dégât causé à un lot privatif, le syndic ne marque pas son accord sur l'indemnité proposée par l'assureur sans la signature des propriétaires concernés. A défaut d'accord de ces derniers, le syndic transige avec l'assureur sous sa responsabilité.

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

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

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

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

Article 55. - Types d'assurances

I. - Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites aux frais de l'association des copropriétaires :
1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes.

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

2° Assurance 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.

3° 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.

Trent-tizième
note

60

4° Assurance-responsabilité civile du commissaire aux comptes

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

5° Assurance-responsabilité civile des membres du conseil de copropriété

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

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

Article 56. - Biens et capitaux à assurer

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

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

Article 57. - Assurances individuelles complémentaires

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

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

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

Article 58. - Primes et surprimes

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

Si une surprime est due sur un contrat d'assurance du fait de la profession exercée par un copropriétaire ou du chef du personnel qu'il emploie ou du chef du locataire ou occupant de son lot privatif ou, plus généralement, pour

tout fait imputable à l'un des copropriétaires ou à son occupant, cette surprime est à charge exclusive du copropriétaire concerné.

Article 59. - Responsabilité des occupants - Clause du bail

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

«L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe contre les risques d'incendie et les périls connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers. Cette assurance devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de 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».

Article 60. - Franchises

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

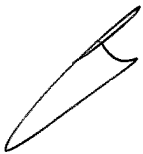
- 1° l'association des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune;
- 2° le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif;
- 3° les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

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

Article 61. - Sinistres - Procédures et indemnités

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

Trente quatrième
note



40

mise en demeure, intervenir directement, même dans un lot privatif.

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

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

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

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

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

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

copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

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

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

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

2. - La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par un contrat d'assurance ou pour une 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.

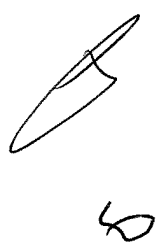
3. - La destruction totale ou partielle implique que l'assemblée générale doit décider du sort de l'immeuble, de sa reconstruction ou de sa cession en bloc et de la dissolution de l'association des copropriétaires.

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

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

- à la majorité de quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc;

Trente-cinquième
liste



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

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

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

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction partielle de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire sont tenus, 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.

CHAPITRE IX - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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 dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

Article 64. - Langues

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

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

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

TITRE III - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

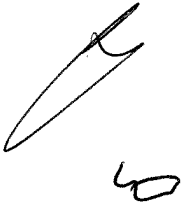
Article 1. - Définition

Il peut, en outre, être arrêté à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Article 2. - Modifications

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

Trente-sixième
note



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

Article 3. - Opposabilité

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

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

- 1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre des décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;
- 2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Article 4. - Règlement de tous différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes ou l'usage abusif des parties privatives, dans le cadre d'une conciliation, le syndic constitue la première instance à qui le litige est soumis.

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

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

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

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, notamment en cas de difficulté concernant l'interprétation du règlement d'ordre intérieur, le litige

sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

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

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

Article 5. - Tranquillité

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

Il est conseillé aux propriétaires et occupants :

- de régler le volume des télévisions, chaînes stéréo, pianos et autres instruments de musique, des sonneries de téléphone, machines à écrire, imprimantes et en général de tout appareil susceptible de faire du bruit, de telle sorte que leur audition ne soit pas perceptible dans les lots privatifs voisins, spécialement dans les chambres à coucher entre vingt-deux heures et huit heures, ou d'utiliser des écouteurs;
- d'éviter l'utilisation des sanitaires (bain, douche, chasse de water-closet) entre vingt-trois heures et six heures;
- lorsque le sol du living, du hall et des couloirs n'est pas recouvert de tapis plain mais de dalles ou de parquet, de placer des dômes de silence aux pieds des sièges et de porter des chaussures d'intérieur;
- d'éviter de traîner dans leur lot privatif, des tables ou des chaises non munies de sabots «anti-bruit» efficaces, de manier les robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, et caetera ...) doivent être effectués en semaine entre huit et dix-huit heures, samedis, dimanches et jours fériés exclus.

Les débris et détritiques occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés dans les locaux vide-ordures, ni dans les containers au sous-sol. Ils sont obligatoirement évacués par la firme responsable des travaux.

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

Article 6. - Terrasses

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

Pré-contrôle
note

Il est interdit :

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

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

Article 7. - Conseils et recommandations

a) Sanitaires

Les occupants veilleront à l'entretien régulier de la chasse de leurs water-closets et, en cas d'absence prolongée, d'en fermer le robinet d'arrêt.

Ils veilleront aussi à l'entretien régulier des joints au pourtour des baignoires et bacs de douche et vérifieront l'étanchéité des tuyaux de décharges.

Ils répareront les robinets lorsque des bruits anormaux se manifestent dans les canalisations lors de la prise d'eau.

b) Instructions en cas d'incendie

En cas d'incendie, 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.

c) 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.

Il est par ailleurs demandé de ne pas déposer dans les locaux vide-ordures des objets encombrants tels que petits appareils ménagers hors d'usage, meubles ou matelas.

d) Fermetures des portes de l'immeuble

Il est recommandé aux occupants de veiller à la fermeture des portes de l'immeuble. Il leur est également recommandé d'insister auprès des personnes qui leur rendent visite pour qu'elles fassent de même.

DISPOSITIONS FINALES

Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit au bureau des hypothèques de Nivelles 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 de ses annexes est fixée forfaitairement à six cents (600) euros par appartement.

Election de domicile

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

Certificat d'état-civil et d'identité

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

Destination des lieux

Le notaire associé soussigné a 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 des locaux privatifs de l'immeuble, que le comparant déclare être destinés à l'usage principal d'habitation, à l'exclusion des emplacements de parking ~~communs~~¹⁴.

Projet

Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte, le 3 décembre 2014 et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

Droit d'écriture

Le droit d'écriture s'élève à la somme de 50 euros.
DONT ACTE.

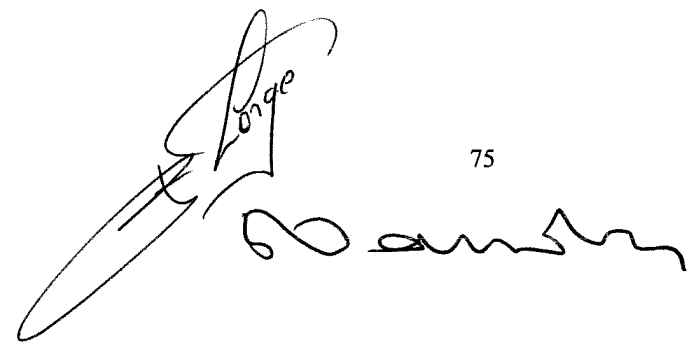
Fait et passé, lieu et date que dessus.

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

Trente-huitième
et dernier acte



approuvé la nature
de quatorze mots
et sept lignes
muls





G. PETRUS
ARCHITECTE I.S.A.V.H
EXPERT IMMOBILIER
S.G.B. ; 210 / 0167138 / 59
T.V.A : 565 / 599 / 476

365 Chée De St. Job
1180 Bruxelles
T_é : 02 374 18 00
G.S.M. ; 0475/201.831
gus.petrus@skynet.be

Bruxelles le 2 janvier 2015

Calcul de quotités

Immeuble ;
Rue De Jodoigne
1390 Thorembais Saint Trond.

Les quotités figurant dans le tableau excell annexé ont été calculées compte tenu des superficies des appartements, de leurs parties communes à usage exclusif et de leurs particularités.

Il appartient au notaire actant de les inclure dans l'acte de base après vérifications.

Les biens immeubles se composent comme suit ;

Appartement 0.1.

Situé au rez de chaussée avec en jouissance exclusive un jardin situé en façade arrière pour une superficie de 40m², l'usage privatif de deux emplacement de parkings dénommés 1 et 2 et l'usage privatif d'une cave dénommée cave 1

L'ensemble pour un total de 198.0762 millièmes

Appartement 0.2

Situé au rez de chaussée avec en jouissance exclusive un jardin situé en façade arrière pour une superficie de 20m², l'usage privatif de deux emplacements de parkings dénommés 6 et 7 et l'usage privatif d'une cave dénommée cave 4.

L'ensemble pour un total de 190.8527 millièmes

Appartement 1.1.

Situé au premier étage, avec en usage privatif, un balcon en façade arrière, l'usage privatif de deux emplacements de parkings dénommés 3 et 4 et l'usage privatif d'une cave dénommée cave 2.

L'ensemble pour un total de 193.046 millièmes

Appartement 1.2.

Situé au premier étage, avec en usage privatif un balcon en façade latérale, l'usage privatif de deux emplacements de parkings dénommés 5 et 8 et l'usage privatif d'une cave dénommée ; cave 3.

L'ensemble pour un total de 188.687 millièmes.

Appartement 2.1.

Situé au deuxième étage, avec en usage privatif, une superficie de grenier, une cave dénommée cave 5 et un emplacement de parking dénommé 9.

L'ensemble pour un total de 229.3369 millièmes.

G. Petrus

dénominations	superficies	coéf. Pond.	Total 1	surf. Pond	coéf. Milliè.	millièmes
	m ²				0,631272	

A. 01 REZ

Appartement	96,98	1	96,98			
Jardin	40	0,1	4			
Cave	32,6	0,6	19,56			
Parking	25	0,18	4,5			
TOTAUX	194,58			125,04		198,076265

188

A. 02 REZ

Appartement	97,3	1	97,3			
Jardin	20	0,1	2			
Cave	27,8	0,6	16,68			
Parking	25	0,18	4,5			
Totaux	170,1			120,48		190,852754

181

A. 1.1 1er étage

Appartement	96,98	1	96,98			
Balcon	4,5	0,35	1,575			
Cave	31,35	0,6	18,81			
Parking	25	0,18	4,5			
	157,83			121,865		193,046737

183

A. 1.2 1er étage

Appartement	97,3	1	97,3			
Balcon	3,3	0,35	1,155			
Cave	26,93	0,6	16,158			
Parking	25	0,18	4,5			
	152,53			119,113		188,687285

185

A 2.1 +grenier 2ème étage

Appartement	97,06	1	97,06			
Cave	10,98	0,6	6,588			
Parking	12,5	0,18	2,25			
Grenier	97,19	0,4	38,876			
	217,73			144,774		229,336958

223

Total m ² pondérés			1000	631,272		1000
-------------------------------	--	--	------	---------	--	------

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]



ANNEXE 30 - FORMULAIRE A

Réf. : 1.778.511/Pu n°2013.19/JS/pr

Réf. D.G.A.T.L.P : F0610/25084/UAP3/2013/2013/CH/sw

DECISION D'OCTROI DU PERMIS D'URBANISME

Le Collège Communal,

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie (C.W.A.T.U.P.E.);

Vu le décret du 27 mai 2004 confirmant l'Arrêté du Gouvernement wallon du 22 avril 2004 portant codification de la législation relative aux pouvoirs locaux tel que modifié (et plus particulièrement son article L1123-23);

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme a été introduite par la S.A. **La MAISON LORGE**, avenue Molière 8 bte 1 à 1300 Wavre pour un bien sis rue de Jodoigne 2 à 1360 Thorembais-Saint-Trond cadastré 5^{ème} division section B parcelle 75 R, et ayant pour objet : la construction d'un immeuble de 4 appartements ;

Considérant que la demande semble contenir l'ensemble des pièces et documents énumérés dans le CWATUPE ;

Vu la jurisprudence du Conseil d'Etat et notamment son arrêt n° 157.204 du 30 mars 2006, qui précise que *d'éventuelles lacunes dans la composition du dossier de demande de bâtir ne sont en principe pas de nature à affecter la légalité du permis accordé lorsqu'il est établi que, malgré ces lacunes, l'autorité compétente a pu se prononcer en pleine connaissance de cause ;*

Vu la Circulaire ministérielle du 1^{er} février 2010 relative à la composition de la demande des permis d'urbanisme qui précise que *Le contenu de la demande de permis d'urbanisme ne peut donc être considéré comme une finalité en soi, qui serait indépendante de la qualité, de l'exactitude et de l'utilité de l'information qui est fournie à propos d'un projet précis et d'un environnement précis ;*

Considérant qu'outre les documents fournis dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme l'autorité communale assistée de ses services dispose d'une perception du terrain qui lui permet d'appréhender de manière circonstanciée les différents aspects de cette demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande complète de permis a été réceptionnée le 11 avril 2013 ;

Vu la directive 85/337 du 27 juin 1985 du Conseil européen concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement ;

Vu l'article 124 du CWATUPE ;

Vu le Code de l'Environnement tel que modifié à ce jour ;

Considérant que la délivrance de tout permis est subordonnée à la mise en œuvre d'un système d'évaluation des incidences des projets sur l'environnement ;

Considérant que le présent projet n'est pas repris dans la liste des projets soumis d'office à l'étude incidences sur l'environnement ;

Vu la délibération du Collège communal du 11 avril 2013 portant sur la recevabilité de la demande et sur l'appréciation des incidences notables du projet sur l'environnement ;

Considérant, après analyse complète du dossier, que la motivation portant sur l'appréciation des incidences notables du projet sur l'environnement reste valide ; que le Collège communal s'y réfère intégralement dans le cadre de la présente décision ;

Considérant que la notice d'évaluation des incidences, les plans et les autres documents constitutifs du dossier synthétisent suffisamment les principaux paramètres écologiques du projet sur l'environnement, que la population intéressée a pu recevoir l'information qu'elle était en droit d'attendre et que l'autorité appelée à statuer a été suffisamment éclairée sur les incidences possibles du projet sur l'environnement ;

Considérant que l'incidence du projet sur l'homme, la faune, la flore, apparaît marginale ;

Considérant que l'incidence du projet quant aux éventuels rejets dans le sol, l'eau et l'air correspond aux normes et standards pour ce type de projet ;

Considérant que les activités envisagées ne nécessitent pas de permis d'environnement ;

Considérant que les activités envisagées ne nécessitent pas de déclaration environnementale ;

Considérant que l'incidence du projet sur le climat est prise en compte par la législation relative à la performance énergétique des bâtiments ;

Considérant que le bien est situé en Zone d'habitat à caractère rural 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 ;

Considérant que le projet est conforme à la destination principale de la zone ; que le projet ne met pas en péril la destination principale de la zone ; que le projet est compatible avec le voisinage ;

Considérant que le site n'est pas repris dans un périmètre de risque naturel, de réservation, d'extension de zone d'extraction au plan de secteur ;

Considérant que les règlements régionaux ou communaux d'urbanisme suivants sont également applicables sur le territoire ou la partie du territoire communal où le bien est situé :

- Performance énergétique des bâtiments (articles 530 et suivants du CWATUPE) ;
- Règlement général sur les bâtisses relatives à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (articles 414 et 416 du CWATUPE) ;
- Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (articles 431 et 442 du CWATUPE) ;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Dyle-Gette approuvé par le Gouvernement wallon le 10 novembre 2005, qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif ; que l'égout est existant et n'est pas relié à une station d'épuration en état de fonctionnement ; que le maître d'ouvrage devra strictement respecter les conditions liées à cette zone et à cet état de fait ;

Considérant que la demande de permis ne se rapporte pas à un bien classé, inscrit sur la liste de sauvegarde ou situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du CWATUPE ;

Considérant que la demande de permis ne se rapporte pas à un point de vue privilégié, à un élément du patrimoine bâti ou naturel repris à l'inventaire « Patrimoine architectural et territoires de Wallonie » ;

Considérant que le site n'est pas repris dans un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique au plan de secteur ;

Considérant que le site n'est pas repris dans un périmètre de point de vue remarquable, de liaison écologique,

d'intérêt paysager au plan de secteur ou repris à l'inventaire ADESA ;

Considérant que la demande de permis ne se rapporte pas à un bien localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233 du CWATUPE ;

Considérant que la demande de permis ne se rapporte pas à un bien situé dans le périmètre d'un site Natura 2000 ;

Considérant que la demande de permis ne se rapporte pas à un bien situé dans le périmètre d'un territoire désigné en vertu de l'article 6 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, dernièrement modifié par le décret du 6 décembre 2001 ; qu'aucun site de ce type n'existe actuellement sur l'entité ;

Considérant que la demande de permis ne se rapporte pas à des haies ou arbres figurant sur la liste des arbres et haies remarquables de Wallonie ;

Considérant que la demande de permis ne se rapporte pas à un bien localisé dans un site figurant en zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau ;

Considérant que la Commune de PERWEZ ne dispose ni d'un Schéma de structure communal, ni d'un règlement communal d'urbanisme ; qu'aucune réglementation communale particulière ne s'applique au bien concerné ;

Considérant que le Collège communal a procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection suivants : la dimension du projet (superficie d'occupation au sol et plancher classique pour ce type de programme), le cumul avec d'autres projets (immeuble à appartements existants sur la parcelle voisine), l'utilisation des ressources naturelles (consommation liée aux impétrants), la production de déchets (occupation de 4 familles - production de déchets domestiques uniquement), la pollution (pas de sources de pollution spécifiques relevées), les nuisances en ce compris pour la santé (pas de sources de nuisances spécifiques relevées), le risque d'accidents eu égard notamment aux substances ou aux technologies mises en œuvre (risque minime d'accidents), l'occupation des sols existants (prairie), la richesse relative (aucun intérêt spécifique relevé), la qualité et la capacité de régénération des ressources naturelles de la zone (amélioration de la situation flore/faune par l'implantation d'essences régionales), la capacité de charge de l'environnement naturel (densité conforme à cette zone – notamment au vu des projets récents aux alentours), l'étendue de l'incidence, zone géographique et importance de la population affectée (incidence locale rayon 100m), la nature transfrontalière de l'incidence (aucune incidence transfrontalière directe), l'ampleur et la complexité de l'incidence (incidence marginale et d'approche peu complexe), la probabilité de l'incidence (faible), la durée (impossible à déterminer), la fréquence(constante), et la réversibilité de l'incidence (réversible), et a constaté que le dit projet ne présente en aucune manière de risques d'incidences notables sur l'environnement ;

Considérant qu'à l'issue de l'analyse posée, le Collège communal confirme que le projet n'est pas de nature à avoir des incidences notables sur l'environnement telles qu'il requerrait la nécessité de prescrire une étude incidences ;

Considérant que les permissions administratives en matière d'urbanisme ne préjudicient pas aux droits des tiers, lesquels peuvent recourir aux juridictions civiles ordinaires ; que cette règle doit être rappelée au maître d'ouvrage ;

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

Considérant qu'une étude d'incidences sur l'environnement n'a été jugée nécessaire ;

Considérant que la Commune de PERWEZ n'est pas sous le régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme ;

Considérant qu'en vertu de l'article 107 §2 du Code précité, les actes et travaux projetés requièrent l'avis du fonctionnaire délégué ;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le(s) motif(s) suivant(s) : 2° (la construction ou la reconstruction de bâtiments dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, est supérieure à 15 mètres et dépasse de plus de 4 mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës - AGW du 23 décembre 1998, art 1er), la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions ;

9° les demandes de permis de lotir ou de permis d'urbanisme visées à l'article 128 ;

Considérant qu'une enquête publique a été réalisée du 25 avril 2013 au 10 mai 2013

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

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 10 septembre 2013 et que son avis a été transmis en date du 17 octobre 2013 en application de l'article 107 §2 du Code précité ; que son avis favorable conditionnel est libellé comme suit :

- « -Vu le plan de secteur de WAVRE-JODOIGNE-PERWEZ approuvé par arrêté royal du 28 mars 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
-Attendu que le bien y est repris en zone d'habitat à caractère rural ;
-Attendu que le bien est situé à front de la voirie régionale, dite route N243 ;
-Considérant que le projet est soumis à une enquête publique pour les motifs suivants : article 330, 2° et 330, 9° du CWATUPE ;
-Considérant que l'enquête publique a été réalisée ;
-Considérant que cette enquête publique n'a donné lieu à aucune réclamation ;
-Considérant que le projet est soumis à l'avis du Conseil communal sur la question de la voirie en application des dispositions du Code wallon (article 128) ;
-Considérant que le Conseil communal en a délibéré en date du 04 juillet 2013 ;
-Vu la conformité du projet à la destination de la zone ;
-Vu l'avis rendu par le Collège communal et les motivations y avancées ;
-Considérant que je m'y rallie ;
-Considérant que les gabarits et l'architecture proposés sont simples et susceptibles de s'intégrer au cadre bâti ;
-Considérant néanmoins qu'une réorganisation des parkings, en les implantant dans la prolongation de ceux de l'immeuble voisin, accessibles depuis la voirie privée, serait préférable en terme de sécurité mais permettrait également un meilleur rapport du nouvel immeuble avec la nouvelle voirie publique ;
-Considérant que le local poubelle tel que projeté n'est pas susceptible de s'intégrer au contexte bâti et à la typologie locale : proportions, matériaux, implantation isolée, ... ; qu'il y a lieu d'intégrer cette fonction au volume principal ;
-Considérant de même que le projet ne comporte aucun local de rangement vélo/poussette ; que ce type de local, ainsi que son juste dimensionnement (minimum pour 8 vélos) est indispensable si l'on veut favoriser et même simplement permettre une mobilité douce pour les petites distances (courses, ...) ; qu'il y aurait également lieu d'intégrer cette fonction au volume principal ;
-Considérant que l'implantation telle que représentée pour l'immeuble voisin (même demandeur) ne correspond pas à la réalité : absence d'arbres, stationnement entre voirie privée et chaussée, présence de cailloux pour empêcher le passage, ... ; qu'il y aurait lieu de réaliser ces travaux tels qu'ils étaient effectivement prévus dans le permis d'urbanisme ;
-Considérant de même que, lors de la délivrance du permis pour cet immeuble voisin, une densité plus importante avait été autorisée compte tenu du fait qu'elle portait explicitement sur l'ensemble du terrain, incluant également la parcelle concernée par la présente demande ; que la construction de ces quatre logements complémentaires va totalement à l'encontre de cet accord entre le demandeur et les autorités publiques ; que cela est à regretter ;
J'émet un avis favorable au projet, sous réserve :
-de supprimer le local poubelle tel que projeté ;
-de créer un local poubelle et un local vélo (min 8 vélos) à l'intérieur du volume principal ;
-d'implanter les parkings dans la prolongation de ceux de la parcelle voisine (cfr. surcharges en rouge sur le plan) et de réaliser les aménagements sur cette parcelle voisine conformément à ce qui est représenté sur le plan (arbres, ...). » ;

Considérant l'avis du service régional d'incendie de JODOIGNE du 22 mai 2013 et, notamment, les remarques relatives à la présence nécessaire d'une borne aérienne à proximité du projet ;

Considérant l'avis favorable du Service public de Wallonie, direction des routes du Brabant wallon du 22 mai 2013;

Considérant l'avis favorable d'INFRAAX du 24 avril 2013 ;

Considérant la décision du Conseil communal du 04 juillet 2013 décidant de marquer son accord sur l'aménagement de la voirie tel que mentionnée sur les plans du permis d'urbanisme n°2013.19 (matériaux, coupe-type, dimensions,...) introduit au nom de la S.A. La MAISON LORGE, avenue Molière 8 bte 1 à 1300 WAVRE, concernant la construction d'un immeuble de 4 appartements sur un terrain sis rue de Jodoigne 2 à Thorembais-Saint-Trond et cadastré 5^{ème} division, section B n°75R SOUS RESERVE :

- de réaliser l'aménagement suivant : 4,50 mètres de voirie existante + 1,50 mètre d'asphalte comprenant filet d'eau, avaloirs et bordure + 1,50 mètre de trottoir en klinkers + 5 mètres de parkings + 1,20 mètre de plantation puis le bâtiment ;
- de respecter les impositions du service régional d'incendie (S.R.I.) indiquées dans leur courrier du 22 mai 2013 et, notamment, les remarques relatives à la présence nécessaire d'une borne aérienne à proximité du projet ;
- que le promoteur prenne en charge le déplacement ou l'extension des impétrants (égout, eau, électricité, éclairage public, gaz, télédistribution) sur toute la longueur du terrain ;

Considérant l'environnement bâti existant et la configuration des lieux ;

Considérant que la demande vise à construire un immeuble comprenant 4 appartements sur un terrain faisant approximativement 08 ares ;

Considérant que la densité proposée ne paraît pas excessive au vu du contexte existant (plusieurs immeubles à appartements récents à proximité) et de la proximité avec les chaussées de Wavre et de Charleroi ;

Considérant, de plus, la présence d'un arrêt de bus à l'avant du projet, le long de la chaussée de Wavre ;

Considérant que le projet propose 8 emplacements de parkings pour 4 logements, ce qui semble suffisant ;

Considérant que l'implantation est cohérente (respect de la zone de recul imposée par la DGO1 et recul suffisant par rapport à la rue de Jodoigne afin de permettre du parking à l'avant du bâtiment ;

Considérant que l'architecture, les gabarits et les matériaux sont traditionnels et sont susceptibles de bien s'intégrer dans le cadre bâti environnant ;

Considérant que ces gabarits correspondent à des gabarits de maisons unifamiliales traditionnelles sur deux niveaux ;

Considérant que les gabarits proposés sont proches des niveaux des habitations existantes à front de la rue de Jodoigne ;

Considérant que les pièces intérieures présentent des dimensions et des éclairages naturels suffisants ;

Considérant que le schéma d'égouttage semble indiquer un nouvel égout le long de la façade avant du bâtiment vers une chambre de visite existante le long de la chaussée de Wavre en diamètre 300 mm ;

Considérant qu'il semble plus opportun de placer cet égout le long du nouveau trottoir afin d'en faciliter son entretien et éventuellement son extension vers la zone d'aménagement communal concerté située à proximité ;

Considérant que ce permis est situé le long d'une bande de terrain de 3 mètres de large à front de la rue de Jodoigne qui a été cédée par la S.A. La MAISON LORGE à la Commune dans le cadre du permis d'urbanisme n°2008.53 (d'une superficie de 1 are 30 centiares 94 décimilliaires suivant plan de mesurage établi par Monsieur Philippe DUMOULIN, architecte, rue des Glands 23 à 1190 BRUXELLES ;

Considérant l'acte de cession du 08 avril 2011 réalisé et signé auprès de l'étude de Maître Kathleen DANDOY, avenue Hubert Jacobs 18 à 1360 PERWEZ ;

Considérant que le Conseil communal du 05 février 2009 avait imposé, entre autre, de recouvrir la partie cédée (3 mètres) par du gravier et de l'aménager de plain-pied avec la rue de Jodoigne ;

Considérant que cet aménagement n'a pas été réalisé et qu'il semble opportun de remplacer le gravier par de l'asphalte au vu du présent projet de construction ;



Considérant que le Conseil communal du 04 juillet 2013 a imposé un aménagement de voirie différent que celui repris aux plans du permis ;

Considérant que ce nouvel aménagement permet d'élargir la rue de Jodoigne et de débiter un trottoir, au vu de la présence de la zone d'aménagement communal concerté située à proximité ;

Considérant que les places de parking devront être réalisées en dalles béton-graviers ou gazon afin d'être le plus perméable possible ;

Considérant que le projet respecte le niveau naturel du terrain ;

Considérant les réserves proposées par le Fonctionnaire délégué ;

Considérant que le Collège s'y rallie en ce qui concerne l'aménagement de la parcelle voisine et des locaux de rangement ;

Considérant les plans modifiés en date du 05 novembre 2013 ;

Considérant que ces plans répondent aux objections du Fonctionnaire délégué de l'Urbanisme en supprimant le local poubelle extérieur et en le plaçant à l'intérieur du bâtiment, en sous sol ;

Considérant que ces nouveaux plans reprennent également 4 caves privatives et 1 local de rangement pour vélos en sous-sol ;

Considérant que la proposition du Fonctionnaire délégué sur les places de parkings engendrerait un impact visuel négatif sur la perception du projet depuis la chaussée de Charleroi et aura un impact plus conséquent pour les habitants de ces logements (parking le long des jardins) ;

Considérant, de plus, que cet aménagement d'espace public a déjà fait l'objet d'une délibération du Conseil communal, seul compétent en la matière en vertu de l'article 129 du C.W.A.T.U.P.E. ;

Considérant, au vu de l'importance des réserves proposées, qu'il y a lieu d'imposer leur réalisation avant le début du chantier du bâtiment ou alors de les cautionner ;

Considérant que cette condition semble requise afin de s'assurer du respect du présent permis ;

Considérant que les prescriptions et conditions auxquelles ce projet est subordonné apparaissent suffisantes pour d'une part, garantir la protection de l'homme et de l'environnement contre les dangers, nuisances ou inconvénients que l'établissement est susceptible de causer à l'environnement, à la population vivant à l'extérieur de l'établissement et aux personnes se trouvant à l'intérieur de celui-ci, sans pouvoir y être protégé en qualité de travailleur et d'autre part, rencontrer les besoins sociaux, économiques, de mobilité, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité ;

Considérant au vu de cette analyse que les pièces et documents fournis dans le cadre de cette demande de permis d'urbanisme semblent suffisants compte tenu de l'objet de la demande de permis d'urbanisme pour que l'Autorité communale puisse se prononcer en pleine connaissance de cause ;

D E C I D E, à l'unanimité:

Article 1^{er} : de DELIVRER à la S.A. LA MAISON LORGE, avenue Molière 8 bte 1 à 1360 PERWEZ, le permis d'urbanisme n° 2013.19 relatif à la construction d'un immeuble de 4 appartements sur un terrain sis rue de Jodoigne 2 à Thorembais-Saint-Trond et cadastré 5^{ème} division, section B n° 75R SOUS RESERVE :

- de respecter les plans modifiés datés du 05 novembre 2013 (caves) ;
- de réaliser, à charge du demandeur, l'aménagement suivant le long du chemin de Jodoigne sur toute la longueur du terrain (jusqu'à la limite avec la parcelle 161B) : 4,50 mètres de voirie existante + 1,50 mètre d'asphalte comprenant filet d'eau, avaloirs et bordure + 1,50 mètre de trottoir en klinkers + 5 mètres de parkings + 1,20 mètre de plantation puis le bâtiment ;

- de respecter les impositions du service régional d'incendie (S.R.I.) indiquées dans leur courrier du 22 mai 2013 et, notamment, les remarques relatives à la présence nécessaire d'une borne aérienne à proximité du projet ;
- que le promoteur prenne en charge le déplacement ou l'extension des impétrants (égout, eau, électricité, éclairage public, gaz, télédistribution) sur toute la longueur du terrain longeant le chemin de Jodoigne ;
- de réaliser, à titre de charge d'urbanisme, l'égouttage en diamètre 300 mm depuis la chaussée de Wavre et le nouveau trottoir à réaliser sur toute la longueur du terrain (jusqu'à la limite avec la parcelle 161B) ;
- de réaliser les places de parking en dalles bétons-graviers ou dalles bétons-gazon ;
- de respecter les niveaux d'implantations indiqués aux plans (niveau fini intérieur à 5039) ;
- de réaliser les aménagements sur l'avant de la parcelle et sur la parcelle voisine (B75P - même demandeur) conformément à ce qui est représenté sur les plans (arbres, matériaux de sol, accès,...) et imposé dans le permis d'urbanisme 2008.53 délivré le 15 juillet 2009.

Article 2 : d'autoriser le début du chantier de construction du bâtiment abritant les 4 logements prévus sur les plans (fondations comprises) :

- soit après réalisation de toutes les conditions énumérées à l'article 1^{er} ci-dessus endéans les deux ans de la réception du présent permis ;
- soit après acceptation et établissement d'un cautionnement couvrant l'ensemble des conditions énumérées à l'article 1^{er} ci-dessus endéans les deux ans de la réception du présent permis.

Article 3 : 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 ou de suspension.

Article 4 : Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée au moyen du formulaire ci-annexé, le Collège communal et le Fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, **au moins 15 jours avant** d'entamer ces travaux ou actes (le cas échéant : la date précise de la pose des chaises).

Article 5 : Le titulaire du permis transmet au Collège communal la **déclaration P.E.B.** (performance énergétique des bâtiments) **initiale**, quand celle-ci est requise, **au moins 15 jours avant** d'entamer ces travaux ou actes.

Article 6 : Le titulaire du permis transmet au Collège communal et au Fonctionnaire délégué la **déclaration P.E.B. finale**, quand celle-ci est requise, établie par le responsable P.E.B. et signée par celui-ci et le déclarant :

- 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.

Article 7 : Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements.

Article 8 : Le titulaire du permis prend en charge tous les frais inhérents aux raccordements de son bien auprès des divers impétrants.

Article 9 : Le titulaire du permis devra faire approuver par le service communal de l'urbanisme la teinte des matériaux de parement utilisés (briques, tuiles).

Article 10 : Le destinataire de l'acte peut introduire un recours auprès du Gouvernement par envoi 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.

A PERWEZ, le 20 novembre 2013,

Le Directeur général,

Michel RUELLE

PAR LE COLLEGE :



Le Bourgmestre faisant fonction,

Carl CAMBRON



ANNEXE 30 - FORMULAIRE A

Réf. : 1.778.511/Pu n°2014.59/JS/pr

Réf. D.G.A.T.L.P : /

DECISION D'OCTROI DU PERMIS D'URBANISME

Le Collège Communal,

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie C.W.A.T.U.P.E.);

Vu le décret du 27 mai 2004 confirmant l'Arrêté du Gouvernement wallon du 22 avril 2004 portant codification de la législation relative aux pouvoirs locaux tel que modifié (et plus particulièrement son article L1123-23);

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme a été introduite par **LA MAISON LORGE SA**, Avenue Molière 8 à 1300 WAVRE pour un bien sis Rue de Jodoigne 2 à 1360 Thorembais-Saint-Trond cadastré 5^{ème} division section B parcelle 75 R, et ayant pour objet : la division d'un appartement en deux unités ;

Considérant que la demande semble contenir l'ensemble des pièces et documents énumérés dans le CWATUPE ;

Vu la jurisprudence du Conseil d'Etat et notamment son arrêt n° 157.204 du 30 mars 2006, qui précise que *d'éventuelles lacunes dans la composition du dossier de demande de bâtir ne sont en principe pas de nature à affecter la légalité du permis accordé lorsqu'il est établi que, malgré ces lacunes, l'autorité compétente a pu se prononcer en pleine connaissance de cause ;*

Vu la Circulaire ministérielle du 1^{er} février 2010 relative à la composition de la demande des permis d'urbanisme qui précise que *Le contenu de la demande de permis d'urbanisme ne peut donc être considéré comme une finalité en soi, qui serait indépendante de la qualité, de l'exactitude et de l'utilité de l'information qui est fournie à propos d'un projet précis et d'un environnement précis ;*

Considérant qu'outre les documents fournis dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme l'autorité communale assistée de ses services dispose d'une perception du terrain qui lui permet d'appréhender de manière circonstanciée les différents aspects de cette demande de permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande complète de permis a été réceptionnée le 26 juin 2014 ;

Vu la directive 85/337 du 27 juin 1985 du Conseil européen concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement ;

Vu l'article 124 du CWATUPE ;

Vu le Code de l'Environnement tel que modifié à ce jour ;

Considérant que la délivrance de tout permis est subordonnée à la mise en œuvre d'un système d'évaluation des incidences des projets sur l'environnement ;

Considérant que le présent projet n'est pas repris dans la liste des projets soumis d'office à l'étude incidences sur l'environnement ;

Vu la délibération du Collège communal du 30 juillet 2014 portant sur la recevabilité de la demande et sur l'appréciation des incidences notables du projet sur l'environnement ;

Considérant, après analyse ~~complète~~ du dossier, que la motivation portant sur l'appréciation des incidences notables du projet sur l'environnement reste valide ; que le Collège communal s'y réfère intégralement dans le cadre de la présente décision ;

Considérant que la notice d'évaluation des incidences, les plans et les autres documents constitutifs du dossier synthétisent suffisamment les principaux paramètres écologiques du projet sur l'environnement, que la population intéressée a pu recevoir l'information qu'elle était en droit d'attendre et que l'autorité appelée à statuer a été suffisamment éclairée sur les incidences possibles du projet sur l'environnement ;

Considérant que l'incidence du projet sur l'homme, la faune, la flore, apparaît marginale ;

Considérant que l'incidence du projet quant aux éventuels rejets dans le sol, l'eau et l'air correspond aux normes et standards pour ce type de projet ;

Considérant que les activités envisagées ne nécessitent pas de permis d'environnement ;

Considérant que les activités envisagées ne nécessitent pas de déclaration environnementale ;

Considérant que l'incidence du projet sur le climat est prise en compte par la législation relative à la performance énergétique des bâtiments ;

Considérant que le bien est situé en Zone d'habitat à caractère rural 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 ;

Considérant que le projet est conforme à la destination principale de la zone ; que le projet ne met pas en péril la destination principale de la zone ; que le projet est compatible avec le voisinage ;

Considérant que le site n'est pas repris dans un périmètre de risque naturel, de réservation, d'extension de zone d'extraction au plan de secteur ;

Considérant que les règlements régionaux ou communaux d'urbanisme suivants sont également applicables sur le territoire ou la partie du territoire communal où le bien est situé :

- Performance énergétique des bâtiments (articles 530 et suivants du CWATUPE) ;
- Règlement général sur les bâtisses relatives à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (articles 414 et 416 du CWATUPE) ;
- Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (articles 431 et 442 du CWATUPE) ;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Dyle-Gette approuvé par le Gouvernement wallon le 10 novembre 2005, qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif ; que l'égout est existant et n'est pas relié à une station d'épuration en état de fonctionnement ; que le maître d'ouvrage devra strictement respecter les conditions liées à cette zone et à cet état de fait ;

Considérant que la demande de permis ne se rapporte pas à un bien classé, inscrit sur la liste de sauvegarde ou situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du CWATUPE ;

Considérant que la demande de permis ne se rapporte pas à un point de vue privilégié, à un élément du patrimoine bâti ou naturel repris à l'inventaire « Patrimoine architectural et territoires de Wallonie » ;

Considérant que le site n'est pas repris dans un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique au plan de secteur ;

Considérant que le site n'est pas repris dans un périmètre de point de vue remarquable, de liaison écologique, d'intérêt paysager au plan de secteur ou repris à l'inventaire ADESA ;

Considérant que la demande de permis ne se rapporte pas à un bien localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233 du CWATUPE ;

Considérant que la demande de permis ne se rapporte pas à un bien situé dans le périmètre d'un site Natura 2000 ;

Considérant que la demande de permis ne se rapporte pas à un bien situé dans le périmètre d'un territoire désigné en vertu de l'article 6 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, dernièrement modifié par le décret du 6 décembre 2001 ; qu'aucun site de ce type n'existe actuellement sur l'entité ;

Considérant que la demande de permis ne se rapporte pas à des haies ou arbres figurant sur la liste des arbres et haies remarquables de Wallonie ;

Considérant que la demande permis ne se rapporte pas à un bien localisé dans un site figurant en zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau et / ou ruissellement au vu de la cartographie des zones soumises à l'aléa d'inondation et du risque de dommages dus aux inondations adoptée par Gouvernement wallon le 19 décembre 2013 (MB 9 janvier 2014) ;

Considérant que la Commune de PERWEZ ne dispose ni d'un Schéma de structure communal, ni d'un règlement communal d'urbanisme ; qu'aucune réglementation communale particulière ne s'applique au bien concerné ;

Considérant que le Collège communal a procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection suivants : la dimension du projet (superficie d'occupation au sol et plancher classique pour ce type de programme), le cumul avec d'autres projets (pas d'autres projets connus), l'utilisation des ressources naturelles (consommation liée aux impétrants), la production de déchets (occupation d'une famille supplémentaire par rapport au précédent projet), la pollution (pas de sources de pollution spécifiques relevées), les nuisances en ce compris pour la santé (pas de sources de nuisances spécifiques relevées), le risque d'accidents eu égard notamment aux substances ou aux technologies mises en œuvre (risque minime d'accidents), l'occupation des sols existants (inchangé), la richesse relative (aucun intérêt spécifique relevé), la qualité et la capacité de régénération des ressources naturelles de la zone (amélioration de la situation flore/faune par l'implantation d'essences régionales), la capacité de charge de l'environnement naturel (densité cohérente par rapport à la zone), l'étendue de l'incidence, zone géographique et importance de la population affectée (incidence locale rayon 100m), la nature transfrontalière de l'incidence (aucune incidence transfrontalière directe), l'ampleur et la complexité de l'incidence (incidence marginale et d'approche peu complexe), la probabilité de l'incidence (faible), la durée (impossible à déterminer), la fréquence(constante), et la réversibilité de l'incidence (réversible), et a constaté que le dit projet ne présente en aucune manière de risques d'incidences notables sur l'environnement ;

Considérant qu'à l'issue de l'analyse posée, le Collège communal confirme que le projet n'est pas de nature à avoir des incidences notables sur l'environnement telles qu'il requerrait la nécessité de prescrire une étude incidences ;

Considérant que les permissions administratives en matière d'urbanisme ne préjudicient pas aux droits des tiers, lesquels peuvent recourir aux juridictions civiles ordinaires ; que cette règle doit être rappelée au maître d'ouvrage ;

Considérant qu'une étude d'incidences sur l'environnement n'a été jugée nécessaire;

Considérant que la Commune de PERWEZ n'est pas sous le régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme ;

Considérant que l'objet de la demande correspond à l'article 107, 1° du C.W.A.T.U.P.E. ;

Considérant l'environnement bâti existant et la configuration des lieux ;

Considérant que l'avis du service incendie de JODOIGNE est réputé favorable car non remis dans les délais prescrits ;

Considérant que la demande vise à réaliser un appartement supplémentaire suite à la construction de l'immeuble de 4 appartements visé par le permis d'urbanisme n°2013.19 délivré le 20 novembre 2013 ;

Considérant que la présente demande ne modifie aucunement l'aspect extérieur du bâtiment ;

Considérant que les pièces de vies présentent des dimensions suffisantes et des ouvertures donnant de la luminosité naturelle ;

Considérant que les plans **repre**nnent les impositions du Collège du 20 novembre 2013 (caves, aménagement des abords ;

Considérant que le projet prévoit 9 places de parking pour 5 appartements, ce qui semble suffisant ;

Considérant que les prescriptions et conditions auxquelles ce projet est subordonné apparaissent suffisantes pour d'une part, garantir la protection de l'homme et de l'environnement contre les dangers, nuisances ou inconvénients que l'établissement est susceptible de causer à l'environnement, à la population vivant à l'extérieur de l'établissement et aux personnes se trouvant à l'intérieur de celui-ci, sans pouvoir y être protégé en qualité de travailleur et d'autre part, rencontrer les besoins sociaux, économiques, de mobilité, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité ;

Considérant au vu de cette analyse que les pièces et documents fournis dans le cadre de cette demande de permis d'urbanisme semblent suffisants compte tenu de l'objet de la demande de permis d'urbanisme pour que l'Autorité communale puisse se prononcer en pleine connaissance de cause ;

D E C I D E, à l'unanimité:

Article 1^{er} : Le permis d'urbanisme sollicité par **LA MAISON LORGE SA**, Avenue Molière 8 à 1300 WAVRE relatif à un bien sis Rue de Jodoigne 2 à 1360 Thorembais-Saint-Trond, cadastré 5^{ème} division section B parcelle 75 R et ayant pour objet la division d'un appartement en deux unités, est **octroyé sous réserve** de :

- respecter les impositions du service régional d'incendie de JODOIGNE ;
- réaliser les places de parking en dalles bétons-graviers ou dalles bétons-gazon ;
- respecter les aménagements des abords indiqués sur le plan d'implantation.

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 ou de suspension.

Article 3 : Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée au moyen du formulaire ci-annexé, le Collège communal et le Fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, **au moins 15 jours avant** d'entamer ces travaux ou actes (le cas échéant : la date précise de la pose des chaises).

Article 4 : Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements.

Article 5 : Le titulaire du permis prend en charge tous les frais inhérents aux raccordements de son bien auprès des divers impétrants.

Article 6 : Le titulaire du permis devra faire approuver par le service communal de l'urbanisme la teinte des matériaux de parement utilisés (briques, tuiles).

Article 7 : Le destinataire de l'acte peut introduire un recours auprès du Gouvernement par envoi 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.

Le Directeur général,

Michel RUELLE

A PERWEZ, le 17 septembre 2014,

PAR LE COLLEGE :



Le Bourgmestre faisant fonction,

Carl CAMBRON

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

1) VOIES DE RECOURS

Art. 119. § 1^{er}. Le demandeur peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement par envoi 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. 452/8. Les recours visés aux articles 119 et 127, § 6, sont adressés par envoi à l'adresse du directeur général de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine du ministère de la Région wallonne (rue des Brigades d'Irlande 1 à 5100 JAMBES).

Le demandeur qui introduit le recours mentionne :

1° soit la date à laquelle il a reçu la décision visée à l'article 119, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 1° ou 2° ;

2° soit la date de l'envoi visé à l'article 119, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 3° ;

3° soit la date à laquelle il a reçu la décision visée à l'article 127, § 4, alinéa 1^{er} ;

4° soit, dans le cas d'absence de décision visée à l'article 127, § 4, alinéa 3, la date de l'envoi visé à l'article 127, § 2, alinéa 1^{er}.

Le demandeur joint au recours une copie des plans de la demande de permis et, le cas échéant, de la décision dont recours.

Aux recours visés aux articles 108, § 2, et 119, § 2, est jointe une copie du dossier concerné et un repérage qui vise :

1° la situation du bien immobilier au plan de secteur et, le cas échéant, au plan communal d'aménagement, au schéma de structure communal, au schéma directeur, au rapport urbanistique et environnemental, au permis de lotir, le long d'une voirie régionale ou provinciale, le long d'une voirie communale qui a fait l'objet d'un plan d'alignement, le long d'une ligne de chemin de fer ou le long d'un cours d'eau navigable ou non navigable ;

2° l'existence de servitudes ou de réservations, d'un règlement régional d'urbanisme applicable, d'un règlement communal d'urbanisme applicable, d'une procédure d'aménagement du territoire ou d'urbanisme opérationnels ou d'une infraction constatée par procès-verbal ;

3° l'inscription du bien immobilier à l'inventaire du patrimoine immobilier ou sur une liste de sauvegarde, son classement ou son classement provisoire au sens de l'article 208, sa situation dans une zone de protection visée à l'article 209, dans un site repris à l'inventaire visé à l'article 233 ou faisant l'objet de formalités équivalentes en vertu de la législation applicable en région de langue allemande.

Le repérage contient tout autre renseignement susceptible d'éclairer le Gouvernement.

Art. 108 § 2. Le fonctionnaire délégué peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement :

1° lorsque la décision du collège communal 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. 108. § 1^{er}. Le fonctionnaire délégué est tenu de vérifier que :

1° la procédure de délivrance du permis est régulière ;

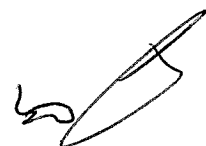
2° le permis est motivé ;

3° le permis est conforme aux dispositions à valeur contraignante prises en vertu du Code ou, à défaut, à la dérogation accordée en application des articles 110 à 113 ;

4° le permis est conforme aux dispositions à valeur indicative prises en vertu du Code ou, à défaut, qu'il est dûment motivé ;

5° le permis est conforme à la loi du 12 juillet 1956 établissant le statut des autoroutes et aux plans parcellaires approuvés par le Gouvernement en application de l'article 6 de cette loi.

A défaut pour le permis de satisfaire aux points 1° à 5° de l'alinéa précédent, le fonctionnaire délégué suspend la décision du collège communal.



Dans les trente jours de la réception de la décision du collège communal, le fonctionnaire notifie la suspension par envoi au demandeur, au collège communal et au Gouvernement. Le fonctionnaire délégué précise la nature de l'irrégularité dans la procédure, le défaut de motivation ou la disposition à laquelle le permis n'est pas conforme.

Dans l'envoi au collège communal, le fonctionnaire délégué invite celui-ci à retirer sa décision.

A défaut de retrait, le Gouvernement peut lever la suspension ou annuler le permis.

Art. 119. §2. Le recours du fonctionnaire délégué, de même que le délai pour former recours, sont suspensifs. Ils sont adressés par envoi simultanément au demandeur et, selon le cas, au fonctionnaire délégué ou au collège communal.

3) AFFICHAGE DU PERMIS – DEBUT DES TRAVAUX

Art. 134. Le titulaire du permis avertit, par envoi, le collège communal et le fonctionnaire délégué du début des actes et travaux, quinze jours avant leur commencement.

Un avis indiquant que le permis a été délivré ou que les actes et travaux font l'objet du dispositif du jugement visé à l'article 155, § 5, 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 au 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 ou le jugement visé à l'article 155, § 5, 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. 86. § 1er. 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 leur 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. 86. §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 86, § 1^{er}.

La prorogation est accordée par le collège communal. Toutefois, dans le cas visé à l'article 127, la prorogation est accordée par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué.

6) CERTIFICATION DE LA CONFORMITE DES TRAVAUX

Art. 139. Selon les dispositions que peut arrêter le Gouvernement, 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 communal 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.

7) DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS GROUPEES

Art. 93. Préalablement à tout acte déclaratif, translatif ou constitutif d'un droit réel ou à tout acte conférant un droit personnel de jouissance de plus de neuf ans portant sur un lot visé par un permis d'urbanisation ou un permis d'urbanisme de constructions groupées, il doit être dressé acte devant notaire de la division qui se rapporte aux lots et qui mentionne le permis ainsi que, le cas échéant, les modalités de gestion des parties communes à tout ou partie des lots.

L'acte est transcrit à la conservation des hypothèques dans l'arrondissement duquel le bien est situé, à la diligence du notaire qui a reçu l'acte, dans les deux mois de la réception de cet acte

8) DECLARATION PEB INITIALE ET FINALE

Art. 237/24. § 1er. Sous peine d'irrecevabilité, un engagement P.E.B. est joint à la demande de permis.

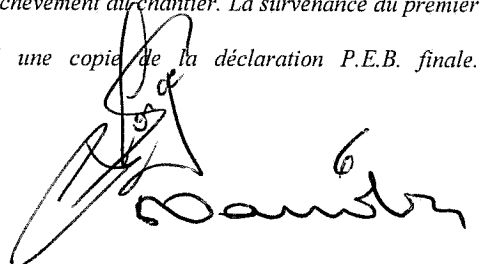
§ 2. La déclaration P.E.B. initiale est établie par le responsable P.E.B. et signée par celui-ci et le déclarant. L'envoi visé à l'article 134, alinéa 1er, comprend la déclaration P.E.B. initiale.

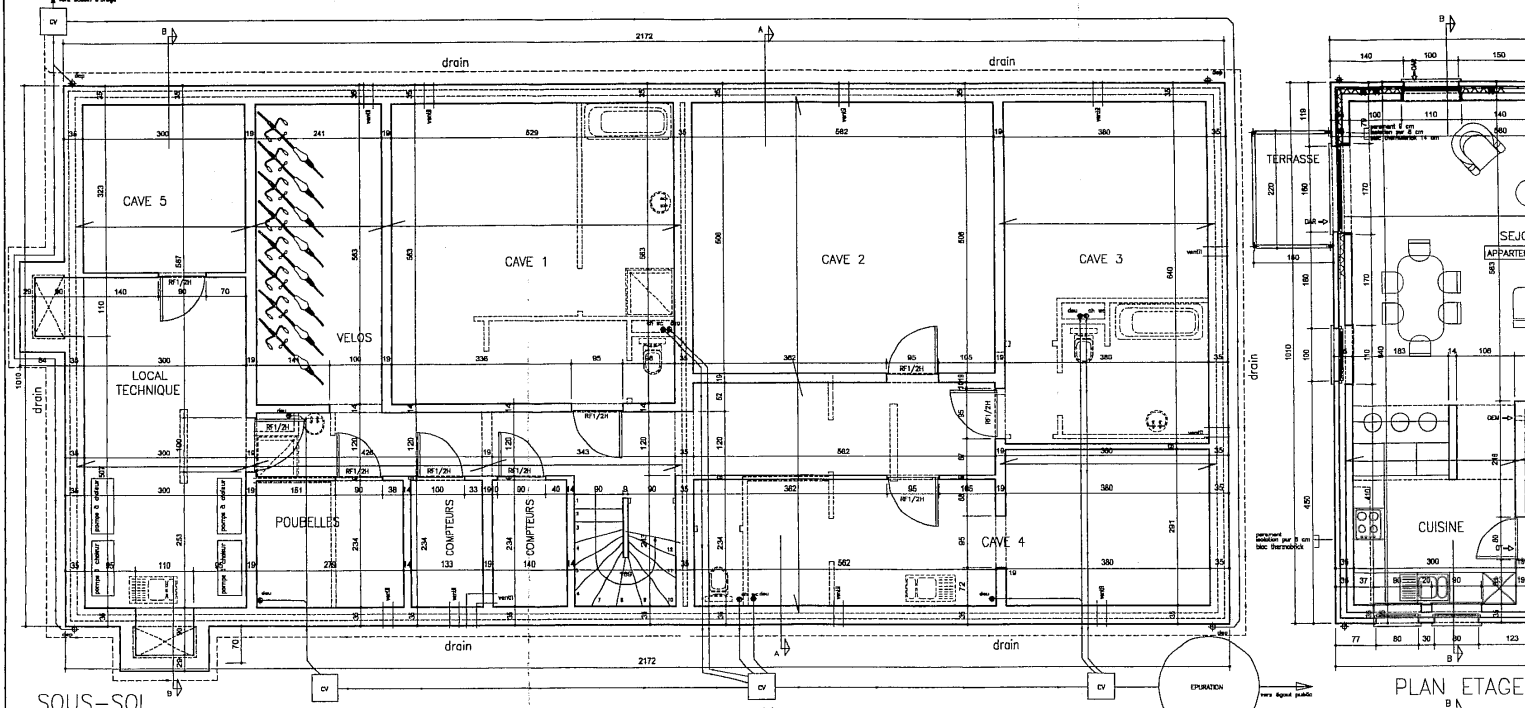
§ 3. La déclaration P.E.B. finale est établie par le responsable P.E.B. et signée par celui-ci et le déclarant. Elle est adressée par le déclarant, par envoi, au collège communal, ou déposée, contre récépissé, à la maison communale :

- 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.

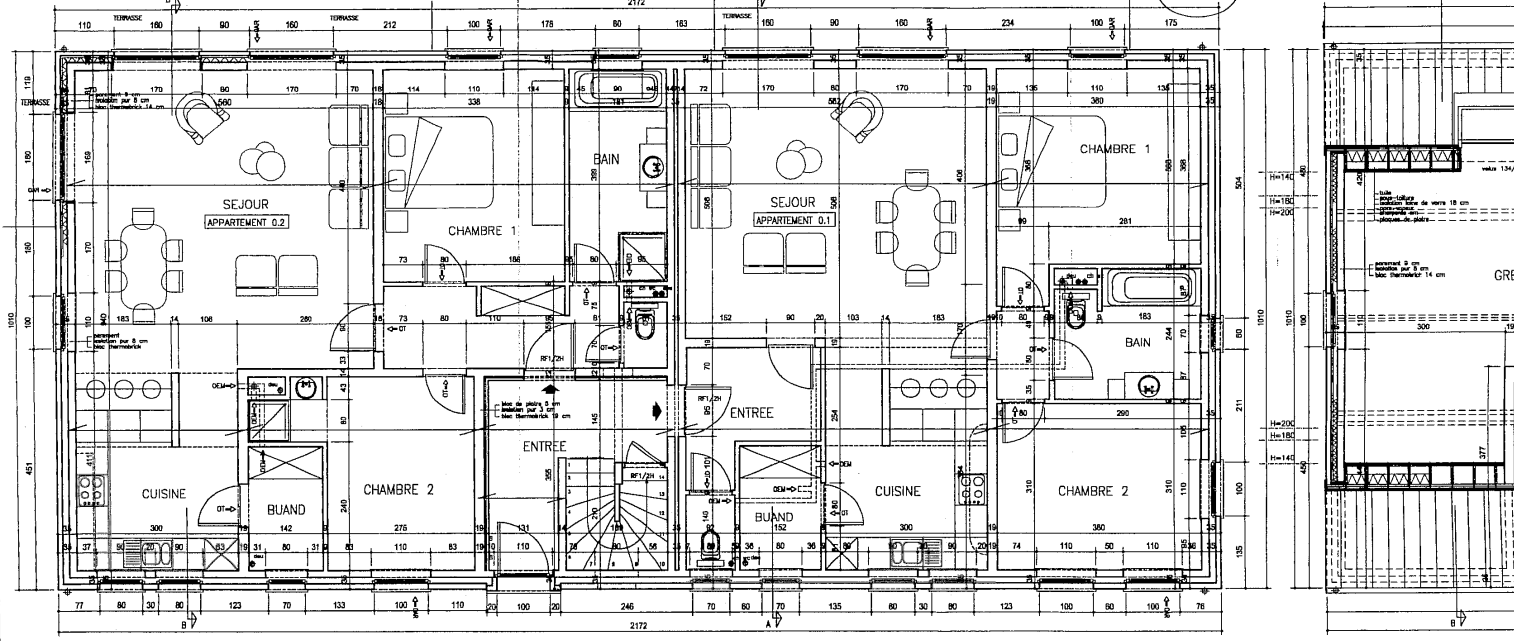
Dans le même délai, le déclarant adresse, par envoi, au fonctionnaire délégué une copie de la déclaration P.E.B. finale.





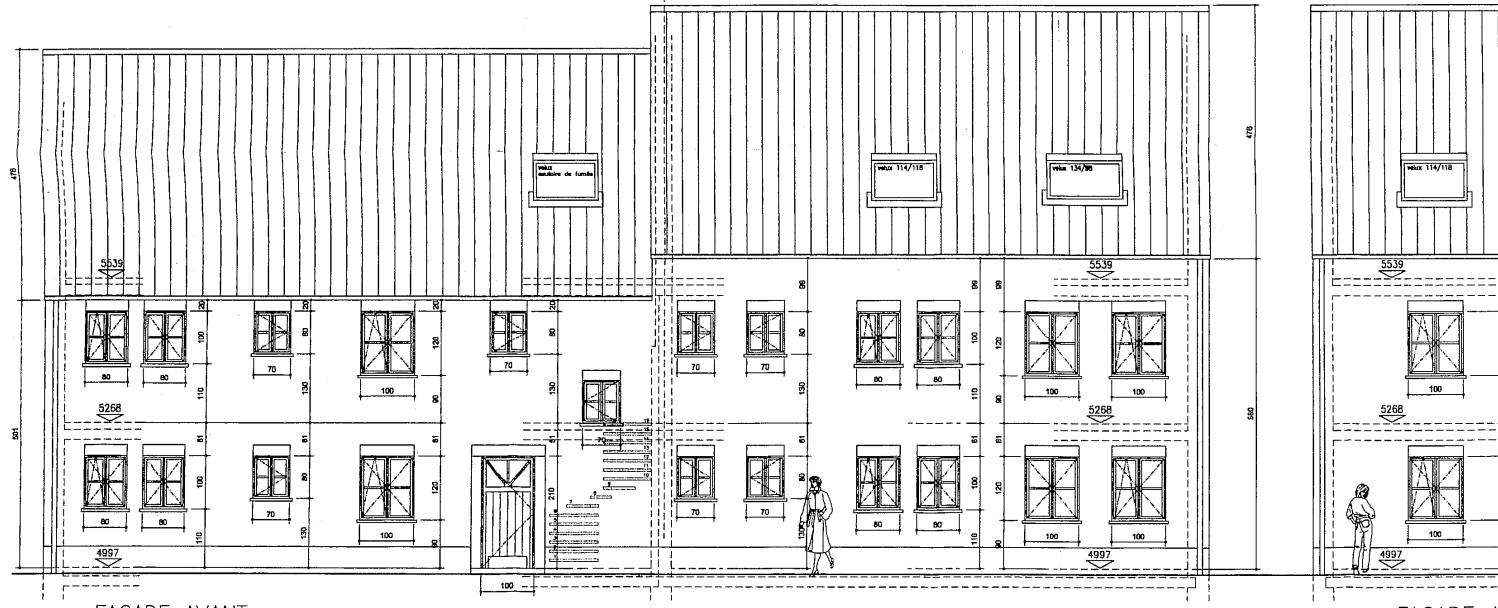
SOUS-SOL

PLAN ETAGE



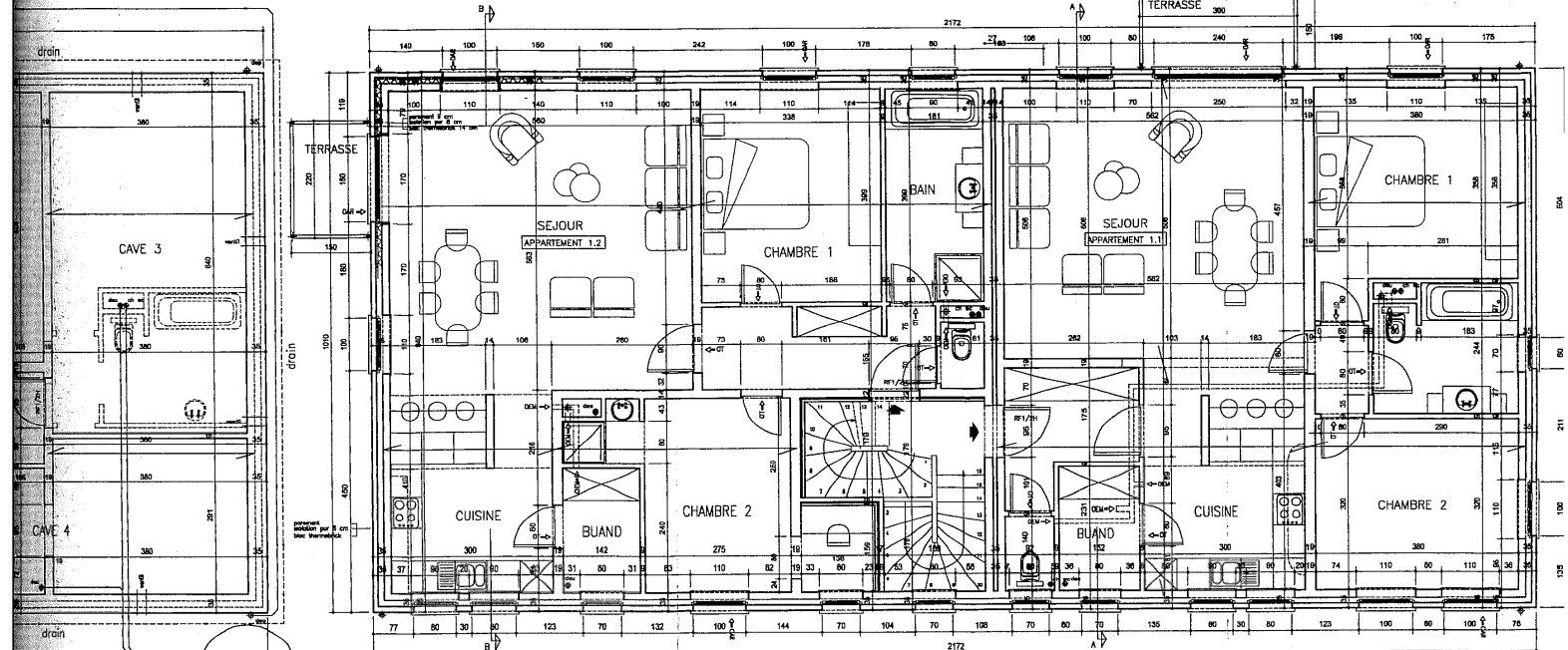
PLAN REZ DE CHUSSEE

PLAN COMB

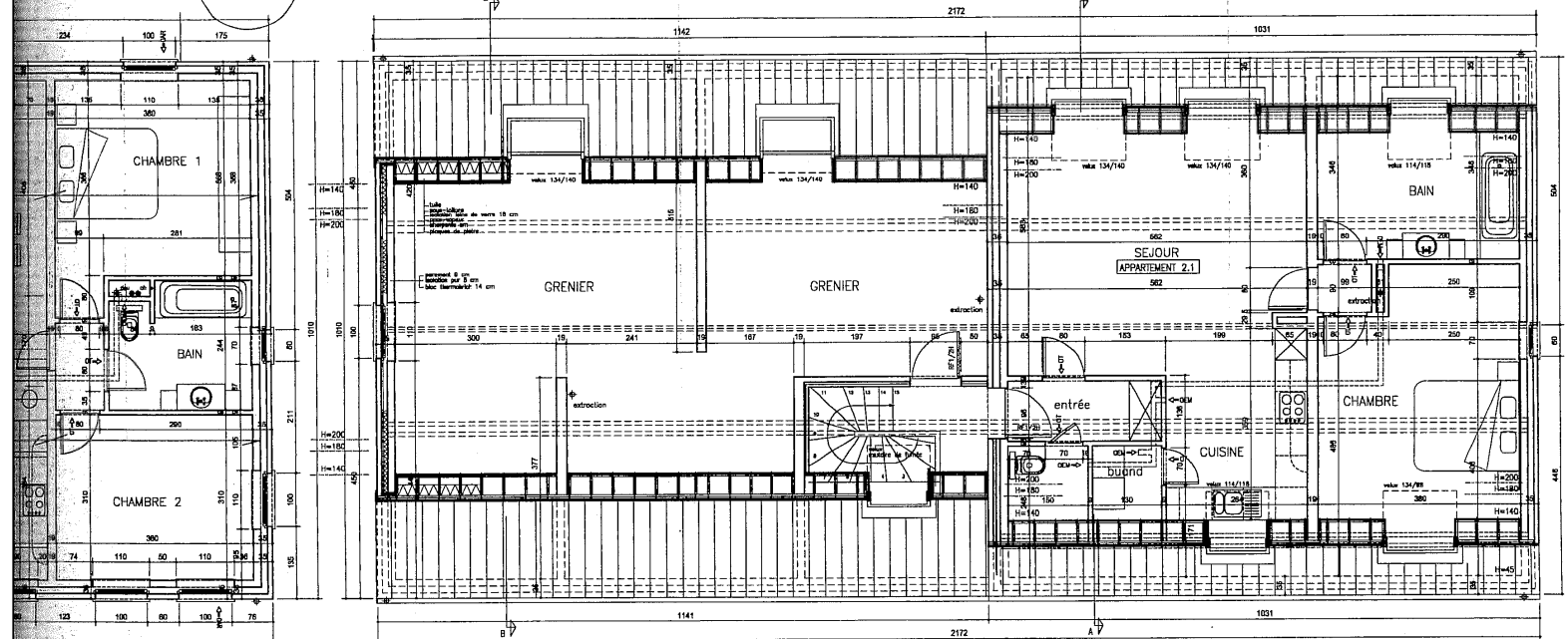


FACADE AVANT

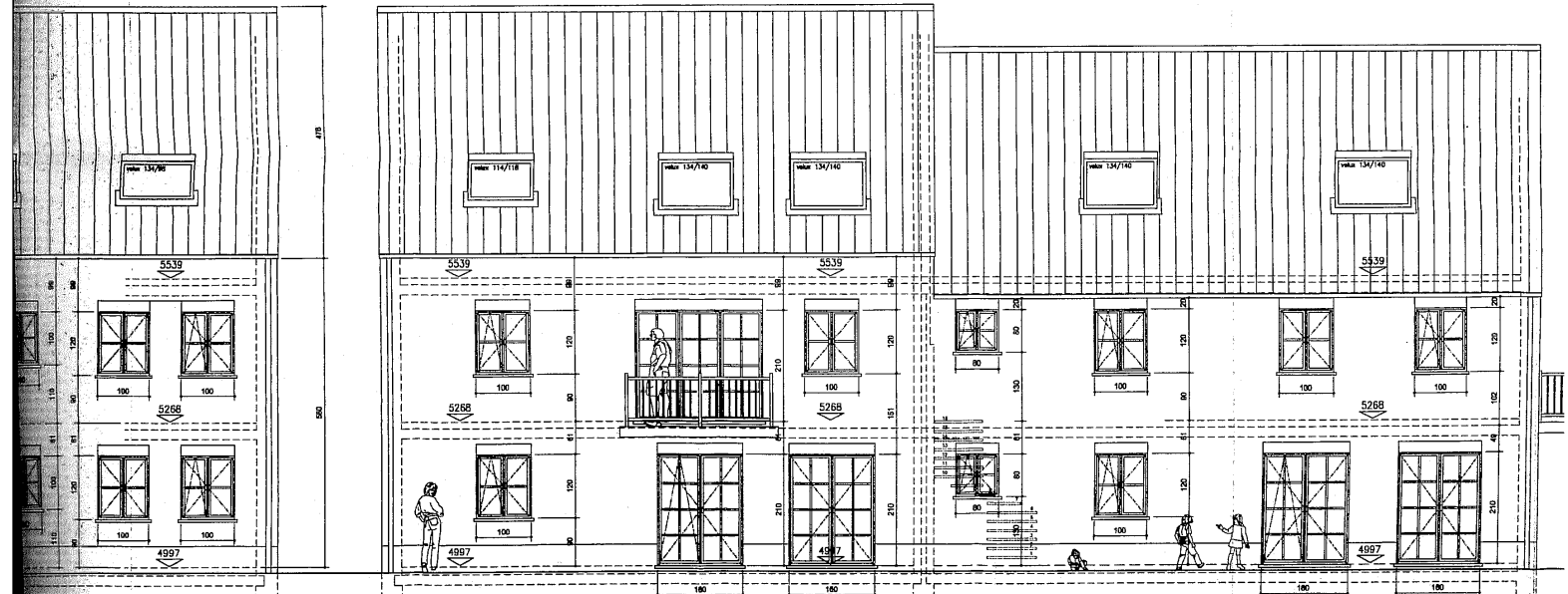
FACADE A



PLAN ETAGE

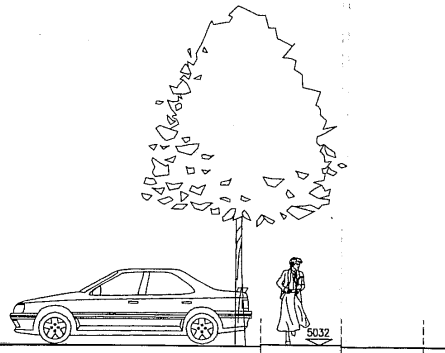
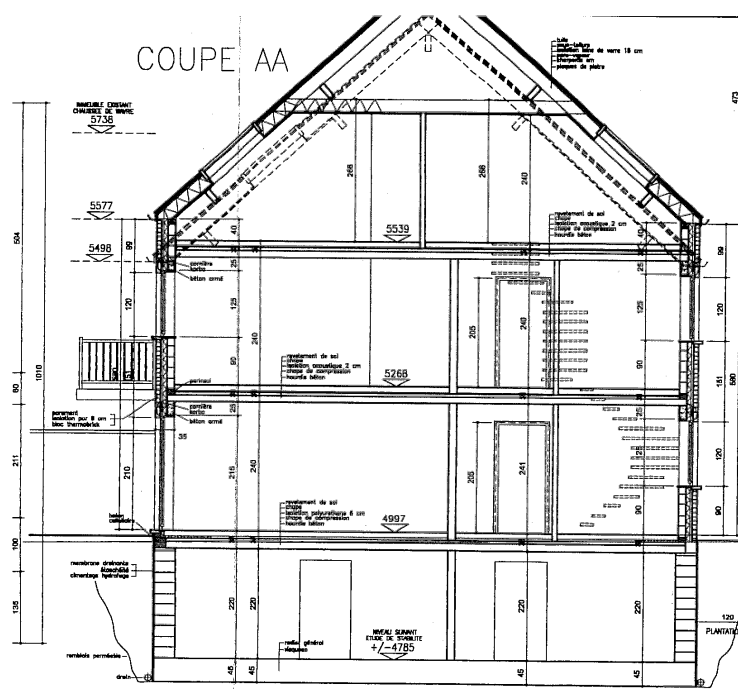


PLAN COMBLES



FACADE ARRIERE

COUPE AA



REGION WALLONNE
COMMUNE DE PERWEZ

CONSTRUCTION
D'UN IMMEUBLE A APPARTEMENTS
DIVISION D'UN APPARTEMENT
RUE DE JODOIGNE
B-1360 THOREMBAS SAINT TROND

MAITRE DE L'OUVRAGE



ARCHITECTE
PHILIPPE L. DUMOULIN
23 RUE DES CLAIRES B-1180 BRUXELLES
TEL: +32/2/734 80 80 FAX: +32/2/734 14 80
E-MAIL: philippe.lorger@maisonlorge.be

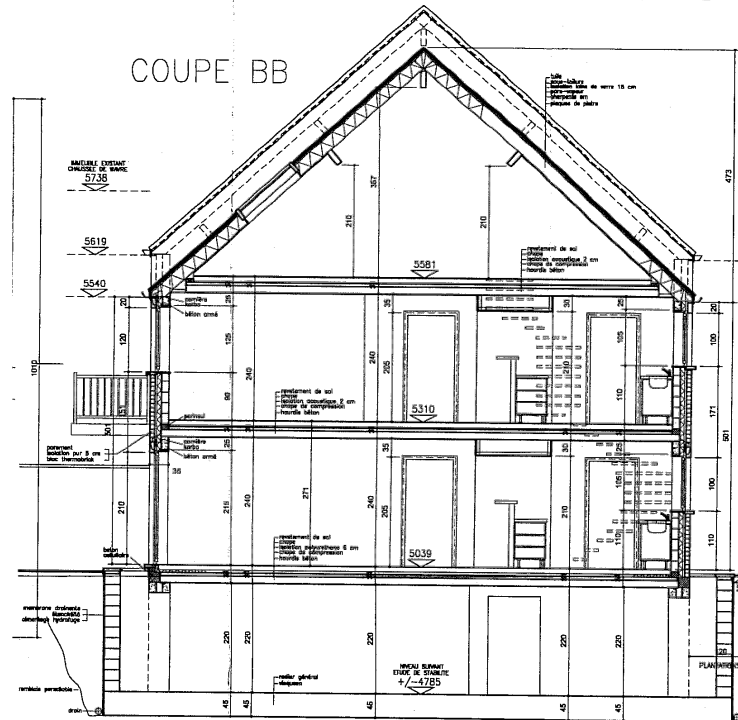
STABILE
ARCHI-PEL SPRL
81 RUE DE LA CAPELLE B-1360 PERWEZ
TEL: 049 285 80 23 FAX: 049 285 79 05
E-MAIL: stabile@maisonlorge.be

COORDINATION SECURITE-SANTE
CUSTINE PETERUS
365 CH DE SAINT JOSEPH B-1180 BRUXELLES
TEL: +32/2/734 18 00 FAX: +32/2/734 18 00
E-MAIL: custine@maisonlorge.be

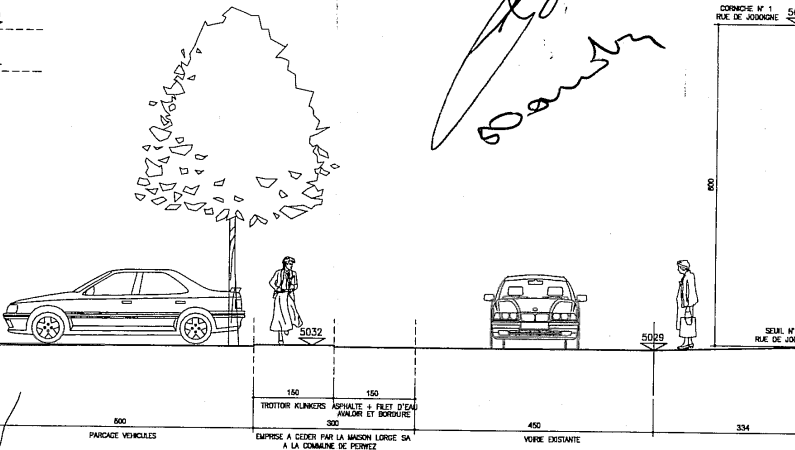
CONSEILLER PEB
KIM VERDENS
70 AV VITAL BETHAUSSEN 111 B-1063 BRUXELLES
TEL: 0498 26 24 49
E-MAIL: kverdens@peb.be

POUR ACCORD	A 06-11-2
Le Maître de l'ouvrage	B 14-11-2
	C 08-11-2
	D 08-11-2
	E 11-11-2
	F 11-11-2
	G 11-11-2
	H 11-11-2
	I 11-11-2
	J 11-11-2
	K 11-11-2
	L 11-11-2
	M 11-11-2
	N 11-11-2
	O 11-11-2
	P 11-11-2
	Q 11-11-2
	R 11-11-2
	S 11-11-2
	T 11-11-2
	U 11-11-2
	V 11-11-2
	W 11-11-2
	X 11-11-2
	Y 11-11-2
	Z 11-11-2

COUPE BB



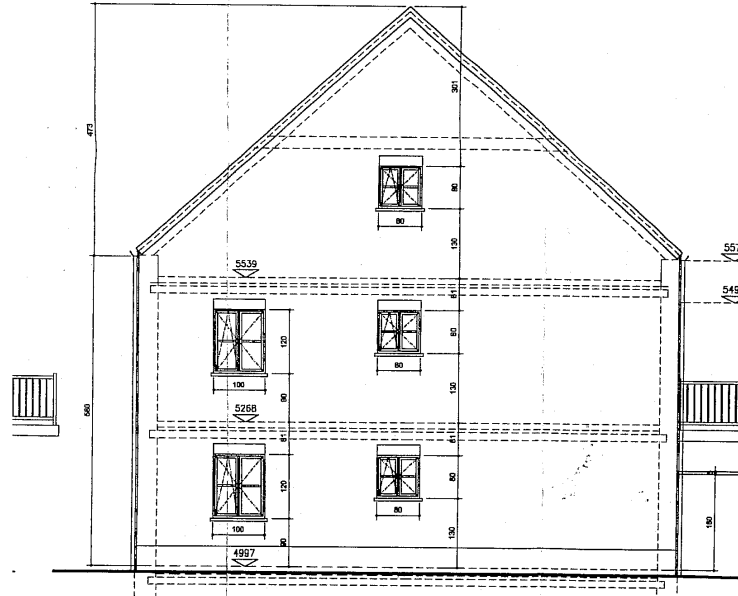
MATERIAUX DE FACADE
TOITURE EN TUILES TERRE CUITE TEINTE GRIS ANTHRACITE
BRICKS DE PAREMENT TEINTE BRUN CLAIR NUANCE DE ROUGE FONCE
TERRASSES BÉTON TEINTE CLAIR
SEUILS PORTES ET FENÊTRES PIERRE BLEUE
DESCENTES D'EAUX PLUVIALES ZINC
MENUISERIES EXTERIEURES PVC TEINTE BLANCHE
GARDE-CORPS ACIER INOXYDABLE



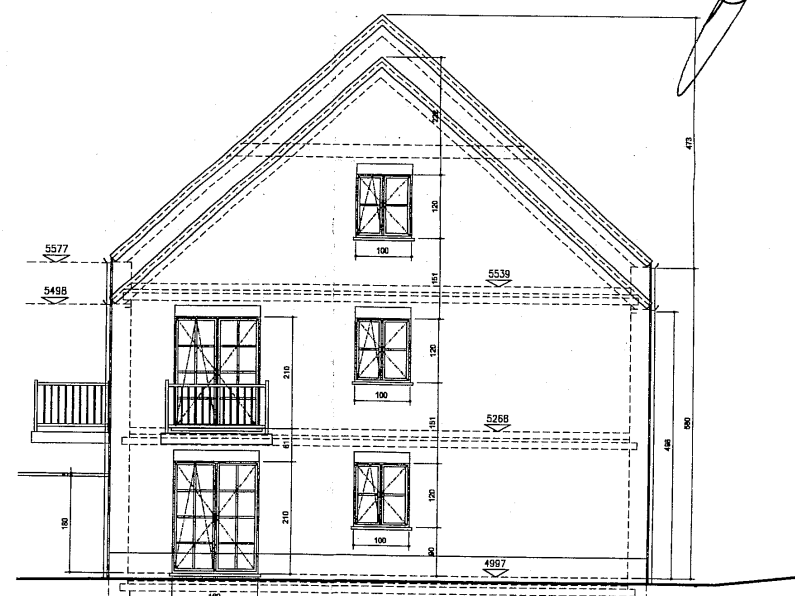
CORNICHE N° 1
RUE DE JODOIGNE 56

SEUIL N°
RUE DE JOD

FACADE DROITE

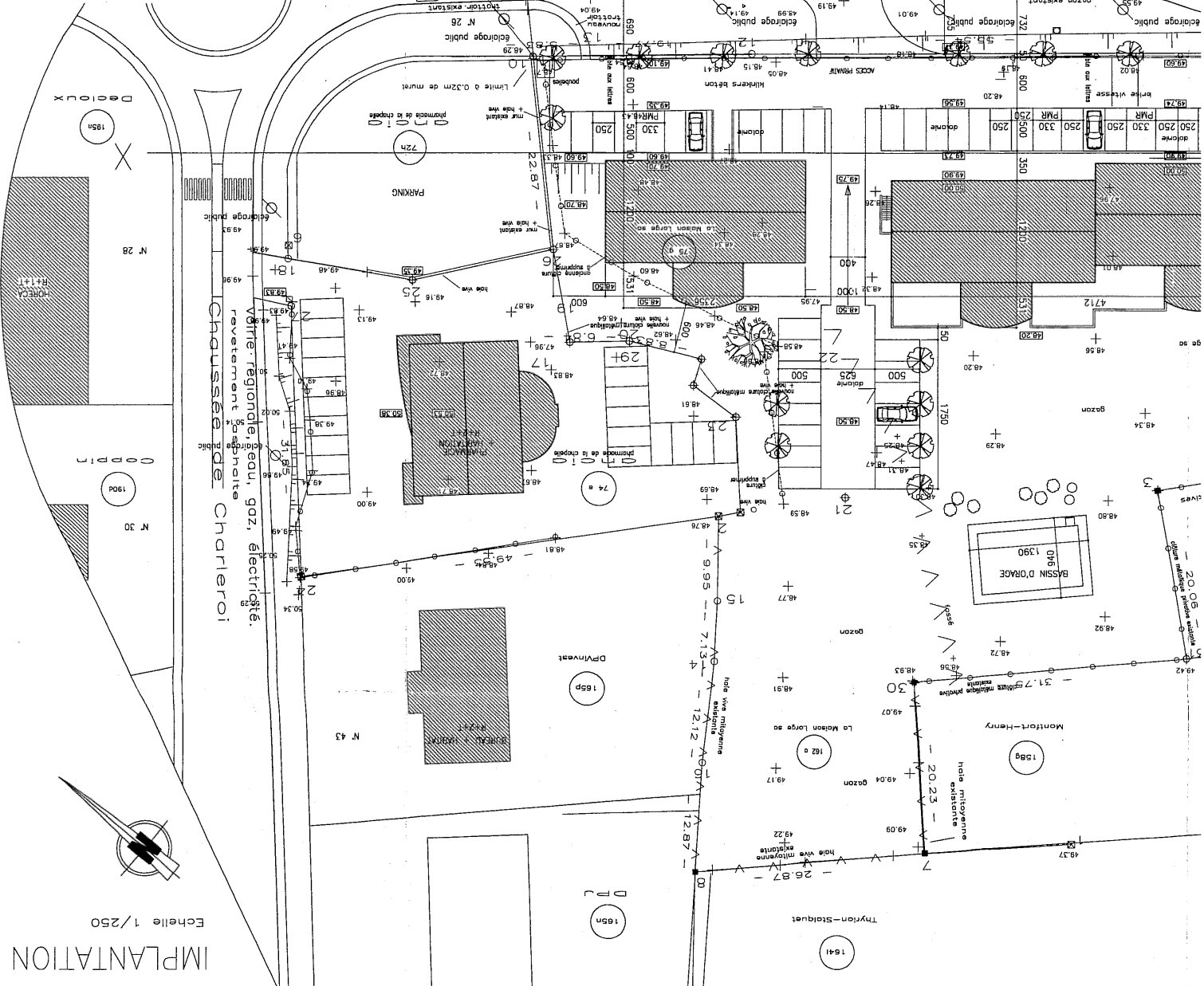


FACADE GAUCHE



PLAN : 12977/002/B
 DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME
 DATE : 02-2013
 ECHELLE : 1/250
 POUR ACCORD :
 Le Maire, Monsieur J. DUBOIS, 10 rue de la Gare, 1360 THOREMBAYS SAINT TROND.
 CONSULTER PER :
 78 AV. RECHERCHES BR 1 - 1083 BRUXELLES
 COORDINATION SECURITE-SANTE :
 100 CH DE SAINT-JOB 8-1180 BRUXELLES
 T. 02/737.71.18 ou fax 02/737.71.18
 SIVILITE :
 61 RUE DE LA GARENNE 8-1360 PERWÉZ
 T. 02/737.21.18 ou fax 02/737.21.18
 ARCHITECTE :
 PHILIPPE J. DUBOIS
 23 RUE DES CLAINS 8-1180 BRUXELLES
 T. 02/737.21.18 ou fax 02/737.21.18
 MAITRE DE L'OUVRAGE :
 LA MAISON D'OR
 8 AVENUE NOUVELE 8-1300 WAREMME
 CONSTRUCTION :
 DIVISION D'UN APPARTEMENT
 RUE DE JODOIN 8-1360 THOREMBAYS SAINT TROND

REGION WALLONNE
 COMMUNE DE PERWÉZ

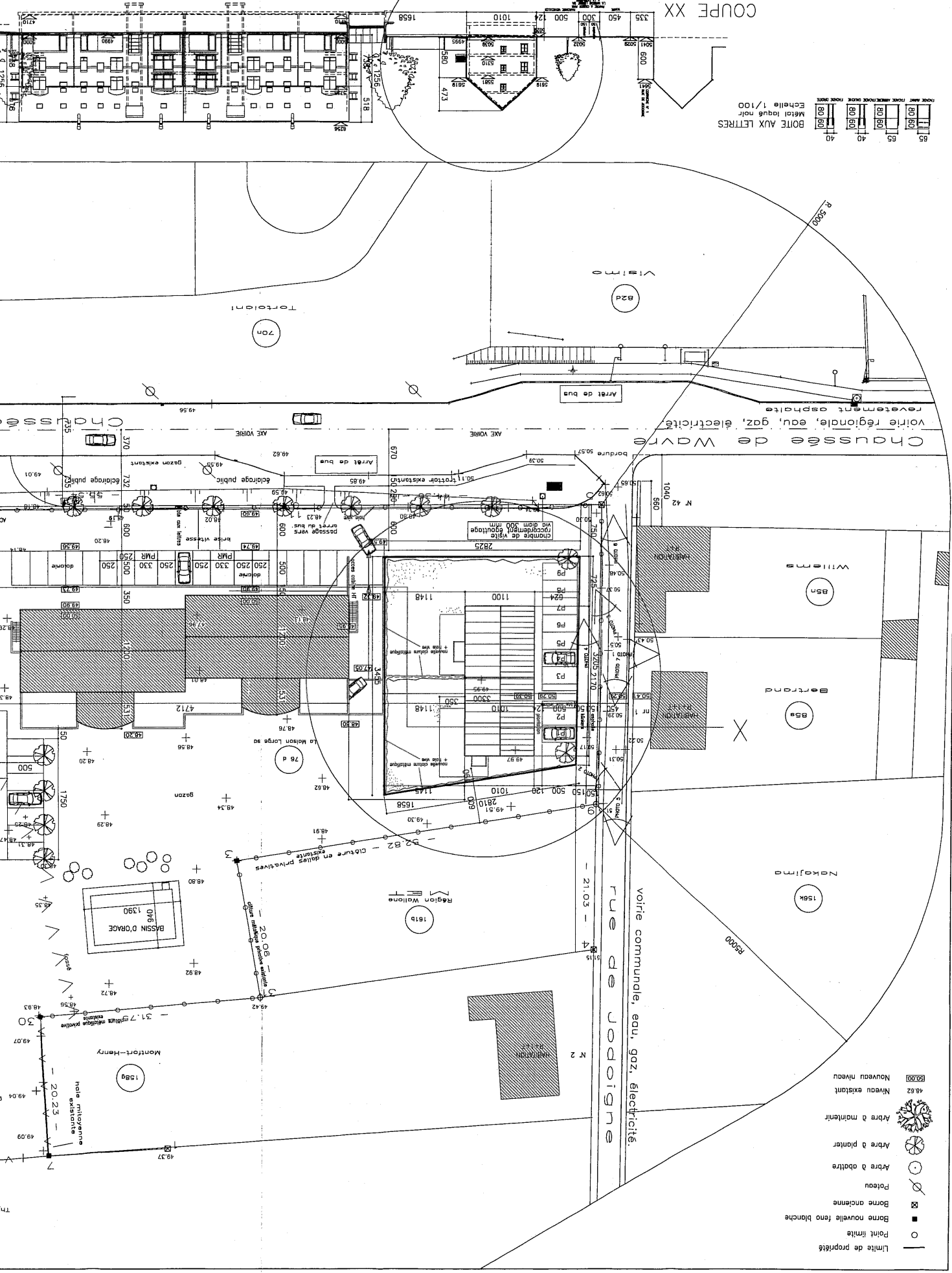


IMPLANTATION
 Echelle 1/250

COUPE XX

BOITE AUX LETTRES
Métal laqué noir
Echelle 1/100

BOITE	BOITE	BOITE	BOITE	BOITE	BOITE
40	40	40	40	40	40
40	40	40	40	40	40
40	40	40	40	40	40
40	40	40	40	40	40
40	40	40	40	40	40



- Limite de propriété
- Borne nouvelle feno blanche
- ⊠ Borne ancienne
- ⊘ Poteau
- Arbre à abattre
- ⊗ Arbre à planter
- ⊗ Arbre à maintenir
- 48.82 Niveau existant
- 50.00 Nouveau niveau

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Kathleen DANDOY à Perwez le 13-01-2015, répertoire 2015/0014

Rôle(s): 38 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement NIVELLES-AA le Dix-neuf janvier 2015 (19-01-2015)
Référence 5 Volume 000 Folio 000 Case 0693

Droits perçus: Cinquante euros (€ 50,00)

Le receveur

Mention d'enregistrement

annexe 2015-0014

Annexe à l'acte du notaire Kathleen DANDOY à Perwez le 13-01-2015, répertoire 2015/0014

Rôle(s): 18 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement NIVELLES-AA le Quinze janvier 2015 (15-01-2015)

Référence 6 Volume 000 Folio 100 Case 0234

Droits perçus: Cent euros (€ 100,00)

Le receveur

Mention d'enregistrement

plan 1

Annexe à l'acte du notaire Kathleen DANDOY à Perwez le 13-01-2015, répertoire 2015/0014

Rôle(s): 1 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement NIVELLES-AA le Quinze janvier 2015 (15-01-2015)

Référence 6 Volume 000 Folio 100 Case 0234

Droits perçus: Zéro (€ 0,00)

Le receveur

Mention d'enregistrement

plan 2

Annexe à l'acte du notaire Kathleen DANDOY à Perwez le 13-01-2015, répertoire 2015/0014

Rôle(s): 1 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement NIVELLES-AA le Quinze janvier 2015 (15-01-2015)

Référence 6 Volume 000 Folio 100 Case 0234

Droits perçus: Zéro (€ 0,00)

Le receveur

Mention d'hypothèque

Acte du notaire Kathleen DANDOY à Perwez le 13-01-2015, répertoire 2015/0014

Transcrit au bureau des hypothèques de : Bureau de Nivelles
Le seize janvier deux mille quinze (16-01-2015)

Réf. : 46-T-16/01/2015-00456

Le conservateur des hypothèques

Montant: mille cent quinze euros vingt-cinq cents (€ 1 115,25)

Salaire par case € 2,25

Salaire simple de € 1 113,00

Total € 1 115,25

A verser sur le compte du bureau

IBAN BE68 6790 0016 8334 - BIC PCHQ BE BB

POUR EXPEDITION CONFORME

