

Exp: 12.24R.

HP

STATUTS/REGLEMENT DE COPROPRIETE

N. 71.619.

Association des copropriétaires de la "**RESIDENCE LE SARTVILLE**".

Siège social : 5100 Namur (Jambes), rue d'Enhaive, 258-260.

L'AN DEUX MILLE CINQ,

Le dix-sept mai,

Devant Maître **Pierre HAMES**, Notaire associé à Namur,

En l'Etude, à Namur, rue Joseph Saintraint, 8,

ONT COMPARU :

A. 1) Monsieur **VAN HAZENDONK** Claude, André, Cyprien, Ghislain, né à Namur, le premier décembre mil neuf cent cinquante-sept (RN 571201/137-47), et son épouse, Madame **WEYDERS** Joëlle, Marie-Anne, Ghislaine, née à Namur, le vingt-quatre avril mil neuf cent soixante (RN 600424/108-72), domiciliés ensemble à 5330 Assesse, rue Morimont, 25.

Mariés sous le régime légal de communauté, à défaut de contrat de mariage, régime matrimonial non modifié à ce jour ainsi qu'ils le déclarent.

2) Monsieur **BUFFET** Jean-Claude, Albert, Aimable, Ghislain, né à Dinant, le sept décembre mil neuf cent cinquante-deux (RN 521207/291-93), et son épouse, Madame **BOURGEOIS** Mireille, Angèle, Renée, Ghislaine, née à Marche-les-Dames, le dix-huit janvier mil neuf cent cinquante-quatre (RN 540118/142-71), domiciliés ensemble à 5380 Fernelmont (Forville), place Saint-Pierre, 7.

Mariés sous le régime légal de communauté, à défaut de contrat de mariage, régime matrimonial non modifié à ce jour ainsi qu'ils le déclarent.

LESQUELS ont requis le notaire soussigné d'acter ce qui suit :

TITRE I - ACTE DE BASE

CHAPITRE 1.- EXPOSE PREALABLE

Préalablement à l'acte de base objet des présentes, les comparants ont exposé ce qui suit:

A. Terrain.

Les comparants déclarent être devenus propriétaires du bien ci-après décrit, comme expliqué dans l'origine de propriété ci-dessous :

DESCRIPTION DU BIEN

VILLE DE NAMUR – troisième division – Jambes – première division

Matrice cadastrale : article numéro 8169.

Une parcelle de terrain située rue d'Enhaive, cadastrée ou l'ayant été section C, numéros 103, 102 et 104 B, pour une superficie totale de douze

L903384



premier
feuillet
[Signature]
[Signature]
[Signature]

ares, dix-neuf centiares.

Tenant ou ayant tenu à ladite rue, Mariette Vincent, François Persoons et la Domaine de la Ville de Namur.

ORIGINE DE PROPRIETE

A l'origine, le bien prédécrit appartenait à Monsieur Joseph LEMERCINIER pour l'avoir acquis avec d'autres, aux termes d'un acte reçu par le notaire Charles de FRANCQUEN, à Namur, le vingt-cinq octobre mil neuf cent vingt-quatre, transcrit.

Monsieur Joseph LEMERCINIER, veuf de Madame Célinie NONET, est décédé *intestat* le vingt-deux juin mil neuf cent quatre-vingt-trois et sa succession fut recueillie pour la totalité en pleine propriété par son fils unique, Monsieur Jean LEMERCINIER.

Monsieur Jean LEMERCINIER, précité, est décédé à Namur le treize décembre deux mille et sa succession fut recueillie, chacun à concurrence de moitié, par l'association sans but lucratif « PETITES SŒURS DES PAUVRES » et par l'établissement d'utilité publique « CROIX-ROUGE DE BELGIQUE », en vertu d'un testament olographe daté du cinq novembre mil neuf cent nonante-six, déposé au rang des minutes du notaire Stéphane WATILLON, à Namur, le six mars deux mille un, enregistré au troisième bureau de l'Enregistrement à Namur, le huit mars suivant, volume 234, folio 37, case 13.

Les légataires ont été envoyés en possession de leur legs par ordonnance du Tribunal de première instance de Liège en date du six mai deux mille deux et ont été autorisés à accepter la succession, les PETITES SŒURS DES PAUVRES par arrêté royal du dix-huit juin deux mille deux et la CROIX-ROUGE DE BELGIQUE par arrêté du Gouvernement de la Communauté Française du neuf janvier deux mille deux.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Stéphane WATILON précité, le vingt-neuf octobre deux mille trois, transcrit au bureau des Hypothèques à Namur, le sept novembre suivant, sous le numéro 13779, les PETITES SŒURS DES PAUVRES et la CROIX-ROUGE DE Belgique ont vendu le bien prédécrit, en nature de terrain, à Monsieur et Madame Claude VAN HAZENDONK pour une moitié indivise et à Monsieur et Madame Jean-Claude BUFFET, pour l'autre moitié.

B. Permis d'urbanisme

Les comparants déclarent avoir introduit auprès du Service Urbanisme de la Ville de Namur une demande de permis d'urbanisme visant à autoriser la construction, sur la parcelle de terrain prédécrite, d'un « immeuble à appartements et studios (sept logements) et boxes/garages ».

Aux termes d'une délibération datée du vingt-cinq mai deux mille quatre, le Collège des bourgmestre et échevins de la Ville de Namur a autorisé les constructions.

Les permis d'urbanisme (portant les références 5381/135/2004) a été accordée aux conditions qui - y reprises - complètent le présent acte de base; un exemplaire de ces permis d'urbanisme restera ci-annexé (voir plus loin).

Ceci exposé, les comparants ont requis le notaire soussigné d'acter authentiquement ce qui suit:

CHAPITRE 2.- DENOMINATION - COPROPRIETE FORCEE

A. Déclaration d'intention - Dénomination

Le présent acte a pour objet de créer les statuts de l'immeuble prédécrit, d'établir sa division et de placer le dit immeuble et le terrain sur lequel il est érigé, sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément aux dispositions des articles 577bis et suivants du Code civil.

L'immeuble comprend :

- (cinq appartements) (Lieu: six appartements.
- (deux studios) Lieu: un studio.
- . cinq garages.
- . deux emplacements de parking

Il sera dénommé : « RESIDENCE LE SARTVILLE ».

B. Plans

Les plans de l'immeuble ont été dressés en date du seize février deux mille quatre, par l'architecte Cl. Van den Eede, dont les bureaux sont établis à 5000 Namur, chaussée de Waterloo, 57.

Et à l'instant, les comparants remettent au notaire soussigné, pour être annexés au présent acte :

1. un jeu de copies conformes des plans dudit immeuble, dressés comme dit ci-avant, et estampillés par la Ville de Namur, savoir :

- . le plan intitulé « PLAN 1 », relatif aux fondations et aux combles avec les coupes des pignons avec le plan de situation et d'implantation.
- . le plan intitulé « PLAN 2 », relatif au rez-de-chaussée et au premier étage avec les façades et coupes de l'immeuble ;
- . le plan intitulé « PLAN 3 », représentant le plan de situation des garages avec coupes et façades.

2. un jeu de plans/croquis rectificatifs constatant des modifications de détail sur l'aménagement intérieur des appartements/studio.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de faire transcrire lesdits plans.

C. Copropriété

En vue de la division de l'immeuble prédécrit en entités privatives distinctes,* les comparants requièrent le notaire soussigné d'acter authentiquement leur volonté de soumettre le bien prédécrit au régime de la copropriété et de l'indivision forcée, défini par les articles 577bis et suivants du Code civil, et en conséquence, d'opérer la division juridique de l'immeuble en parties communes et en parties privatives, comme dit ci-

L903333



Deuxième
feuille

Signature

Signature

après.

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

Chacune de ces entités comprend une partie en propriété privative et exclusive, constituée par l'appartement/studio/garage/emplacement de parking, ainsi qu'une quote-part dans les parties communes en état de copropriété et indivision forcée.

En conséquence, chaque entité privative telle qu'elle sera définitivement délimitée et déterminée, soit dans le présent acte, soit dans le titre de propriété de son acquéreur, constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire et comprenant en un ensemble indivisible : l'entité privative (appartement/studio avec garage/emplacement de parking) avec, comme accessoire indispensable, la fraction lui afférente dans les parties communes.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou constitution de droit réel grevant un lot privé emportera nécessairement aliénation ou grèvement simultanés de la quotité des parties communes qui en sont l'accessoire.

Les acquéreurs de biens dans la "RESIDENCE LE SARTVILLE " seront tenus, tant pour eux-mêmes que pour leurs ayants-droit ou successeurs à tous titres, de se conformer et de respecter en tous points le présent acte de base et règlement de copropriété qui forment les statuts de l'immeuble, ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur; ils devront de même respecter toutes décisions de l'assemblée générale des copropriétaires.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts de l'immeuble et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux propriétaires, occupants ou ayants droit.

CHAPITRE 3. - DIVISION DE L'IMMEUBLE

La division de l'immeuble se fera sur base des plans ci-annexés, ainsi qu'il suit (la description des lieux étant faite en regardant l'immeuble de face, en se plaçant dos à la rue d'Enhaive).

A. Description des plans

a) les plans annexés au permis d'urbanisme.

Le plan 1 représente:

- le plan de situation de l'immeuble ;
- le plan d'implantation de l'immeuble ;
- le dessin des fondations ;
- le dessin de l'étage sous toit, dénommé « combles » (palier, cage d'escalier, appartement 6 et 7), les coupes des pignons.

Le plan 2 représente :

- le dessin du « rez-de-chaussée » et du « premier étage » (hall d'entrée commun, cage d'escalier, appartements 1, 2, 3 et 4, studio 5), le dessin des façades et les coupes transversales.

Le **plan 3** représente :

- le dessin du « rez-de-chaussée » des garages, les fondations, les façades « est », « ouest », « sud », et « nord » et la coupe transversale.

b) Les plans/croquis rectificatifs.

Le **plan 1** représente le dessin de l'appartement « rez-de-chaussée droit » ;

Le **plan 2** représente le dessin de l'appartement « rez-de-chaussée gauche et 1^{er} étage gauche » ;

Le **plan 3** représente le dessin de l'appartement « 1^e étage droit » ;

Le **plan 4** représente le dessin du studio « 1^e étage » ;

Le **plan 5** représente le dessin de l'appartement « 2^e étage droit » ;

Le **plan 6** représente le dessin de l'appartement « 2^e étage gauche » ;

B. Contenu des plans

On remarque sur ces différents plans/croquis :

1. Les parties communes suivantes :

a) Au rez-de-chaussée

- au centre de l'immeuble : un passage couvert donnant accès à la cour arrière, avec porte/volet commandée électriquement.

- à gauche de ce passage : un sas d'entrée avec sa porte côté rue d'Enhaive et une deuxième porte isolant le sas d'entrée du hall d'entrée; le hall d'entrée avec le départ de la cage d'escalier ;

- à l'arrière de l'immeuble : une vaste cour (aire de manœuvre), permettant l'accès aux garages/emplacements de parking ;

- les différents caniveaux, sterfputs, conduites, canalisations, décharges, chambres de visite, aéras, etc.

b) Au premier étage

- la cage d'escalier ;

- le palier ;

- les différents conduites, canalisations, décharges, aéras, etc.

c) Sous les combles

- la fin de la cage d'escalier;

- le palier ;

- les différents conduites, canalisations, décharges, aéras, etc.

Troisième
feuille

UP

X

L

L903382



2. Les parties privatives suivantes :

LES APPARTEMENTS, situés au rez-de-chaussée, au premier étage et au deuxième étage (combles), avec les garages et emplacements de parking situés à l'arrière de l'immeuble, comme suit :

1) L'appartement numéro 1, situé au rez-de-chaussée, du côté droit de l'immeuble, lorsqu'on tourne le dos à la rue, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- l'appartement proprement dit, se composant de : un hall privatif, un water-closet, un séjour, une cuisine équipée, deux chambres, une salle de bains.

- le garage numéro cinq (5) avec sa porte.

- avec la jouissance exclusive de la terrasse située à l'arrière droit, conformément au Chapitre 4. point C. de l'acte de base.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les cent cinquante-six/millièmes (156/1.000es) des parties communes, dont le terrain.

2) L'appartement numéro 2, situé au rez-de-chaussée, du côté gauche de l'immeuble, lorsqu'on tourne le dos à la rue, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- l'appartement proprement dit, se composant de : un hall privatif avec vestiaire, un water-closet, un séjour avec coin cuisine équipée, deux chambres, une salle de bains.

- le garage numéro un (1) avec sa porte.

- avec la jouissance exclusive de la terrasse située à l'arrière droit, conformément au Chapitre 4. point C. de l'acte de base.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les cent cinquante-huit/millièmes (158/1.000es) des parties communes, dont le terrain.

3) L'appartement numéro 3, situé au premier étage, du côté droit de l'immeuble, lorsqu'on tourne le dos à la rue, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- l'appartement proprement dit, se composant de : un hall privatif, un séjour, une cuisine équipée, un séjour, deux chambres, une salle de bains et un water-closet.

- le garage numéro trois (3) avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les cent soixante-sept/millièmes (167/1.000es) des parties communes, dont le terrain.

4) L'appartement numéro 4, situé au premier étage, du côté gauche de l'immeuble, lorsqu'on tourne le dos à la rue, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- l'appartement proprement dit, se composant de : un hall privatif

avec vestiaire, un water-closet, un séjour avec coin cuisine équipée, deux chambres, une salle de bains.

- le garage numéro deux (2) avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les cent soixante et un/millièmes (161/1.000es) des parties communes, dont le terrain.

5) Le studio numéro 5, situé au premier étage, au centre de l'immeuble, à l'arrière droit, lorsqu'on tourne le dos à la rue, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

• le studio proprement dit, se composant de : un hall privatif, une salle de bains/douche, un séjour-chambre avec coin cuisine équipée.

- l'emplacement de parking numéro un (1).

b) en copropriété et indivision forcée :

Les septante-trois/millièmes (73/1.000es) des parties communes, dont le terrain.

6) L'appartement numéro 6, situé au deuxième étage, du côté droit de l'immeuble, lorsqu'on tourne le dos à la rue, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

• l'appartement proprement dit, se composant de : un séjour avec coin cuisine équipée, deux chambres, une salle de bains avec water-closet.

- le garage numéro quatre (4), avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les cent cinquante-deux/millièmes (152/1.000es) des parties communes, dont le terrain.

7) L'appartement numéro 7, situé au deuxième étage, du côté gauche de l'immeuble, lorsqu'on tourne le dos à la rue, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

• l'appartement proprement dit, se composant de : un hall d'entrée avec vestiaire, une salle de bains, un séjour avec coin cuisine équipée, deux chambres et un water-closet.

- l'emplacement de parking numéro deux (2).

b) en copropriété et indivision forcée :

Les cent trente-trois/millièmes (133/1.000es) des parties communes, dont le terrain.

Remarques

1. Chaque garage/emplacement de parking forme l'accessoire indissociable d'un des appartements/studio décrits ci-après. Aucun millièmes dans les parties communes et le terrain n'est attribué à ces garages/emplacement de parking.

2. Chaque appartement (à l'exception du studio) dispose d'une armoire/local technique dans la cage d'escalier où se trouve sa chaudière, etc.

C. Tableau des quotités

L903381



Dernière
feuille

612
f
12
f

Sur base des descriptions qui précèdent et en considération de la valeur respective des diverses entités privatives, les comparants ont fixé forfaitairement comme suit les quotités afférentes à chaque entité privative dans les parties communes de la résidence.

Sauf les exceptions pouvant résulter du présent acte ou de ses annexes, la détermination de la quotité dans les parties communes afférentes à chacune des entités privatives entraîne la fixation des droits, avantages et obligations profitant ou incombant aux dites entités, ainsi que le droit de vote aux assemblées des copropriétaires.

La quote-part de chacun des propriétaires des entités privatives dans les diverses parties communes, terrain compris, est exprimée, comme déjà mentionné, en millièmes (1.000es), pour former un total de mille/millièmes (1.000/1.000es) pour l'ensemble de l'immeuble.

Ceci rappelé, les parties communes de la "Résidence LE SARTVILLE " sont divisées en mille/millièmes (1.000/1.000es) se répartissant comme suit:

Entité privative	Millièmes lui attribués
Appartement 1 (+ garage 5)	156
Appartement 2 (+ garage 1)	158
Appartement 3 (+ garage 3)	167
Appartement 4 (+ garage 2)	161
Studio 5 (+ emplacement de parking 1)	73
Appartement 6 (+ garage 4)	152
Appartement 7 (+ emplacement de parking 2)	133
Total en millièmes	1.000

CHAPITRE 4. - DISPOSITIONS GENERALES

A. Toitures et/ou plates-formes

Les toitures et/ou plates-formes ne sont pas accessibles si ce n'est pour l'aération et pour l'entretien des parties communes qui y débouchent ou s'y trouvent, notamment les têtes de cheminées et les débouchés de ventilation.

B. Servitudes conventionnelles et « par destination de père de famille »

La configuration des lieux a pu amener l'existence d'un état de choses entre les diverses entités privatives qui le composent, qui eut constitué une servitude si ces entités avaient appartenu à des propriétaires différents.

Ces servitudes trouvent leur origine dans la convention des parties ou la « destination du père de famille », consacrées par les articles 692 et suivants du Code civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'une entité privative sur l'autre;

- des vues qui pourraient exister d'une entité privative sur les parties communes ou des parties communes sur une entité privative ;
- des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduelles, d'égouts, etc ;
- du passage de canalisations et conduites de toute nature (eau, électricité, téléphone, antenne, etc);
- de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses entités privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révèlent les plans et la configuration des lieux.

C. Aire de manoeuvre – jardin - terrasses

Le passage central et la cour arrière (aire de manoeuvre) doivent rester libres à tout moment, afin de permettre des manoeuvres aisées aux véhicules qui doivent accéder aux garages et parkings.

Le jardin commun et les abords doivent toujours rester exempt de tout dépôt d'objet quelconque.

Sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix, la jouissance exclusive des terrasses situées à l'arrière est attribuée aux propriétaires respectivement des appartements numéro un et deux, comme dit ci-dessus, à charge pour ce dernier d'en assumer seul l'entretien.

D. Renonciation à l'accession

Pour autant que de besoin, il est ici précisé que la construction de l'ensemble immobilier ayant été réalisée sur une parcelle de terrain qui, au fur et à mesure du transfert de propriété des entités privatives, deviendra la copropriété forcée en indivision permanente des copropriétaires, chaque transfert de propriété emportera, ipso facto, renonciation par les comparants au profit de chaque copropriétaire, au droit d'accession immobilier lui appartenant en tant que propriétaire des quotités du sol, et d'autre part, renonciation par les futurs copropriétaires au même droit en ce qui concerne tout ce qui ne se rapporte pas à l'appartement/studio et/ou le garage/emplacement de parking acquis par eux, avec les quotités y afférentes dans les parties communes de l'immeuble.

Cette renonciation réciproque a pour effet d'assurer la division dudit immeuble en appartements/studio et garages/emplacement de parking privés; sa base légale est de confirmer les droits de chacun des acquéreurs à la copropriété indivise et à la propriété privative, tels qu'ils résultent des dispositions du présent acte et des articles 577bis et suivants du Code civil.

L903380



TITRE II. - REGLEMENT DE COPROPRIETE

Et d'un même contexte, les comparants ont déclaré arrêter comme suit le règlement de copropriété de la "RESIDENCE LE SARTVILLE ":

*Cinquième
feuille*

HT

d

X

b

h

CHAPITRE 1.- EXPOSE GENERAL

Article 1.- Règlement de copropriété.

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-2 du Code civil, il est établi ainsi qu'il suit, et sans préjudice aux dispositions de l'acte de base, le règlement de copropriété réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien, et éventuellement la reconstruction de l'immeuble, ainsi que l'administration en général de la copropriété.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées qu'à la majorité des quatre/cinquièmes des voix présentes ou représentées; elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques compétent, sans préjudice à l'article 577-10 du Code civil.

Article 2.- Règlement d'ordre intérieur.

En outre, il sera arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance des biens et aux détails de la vie en commun, lequel règlement est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Le règlement d'ordre intérieur et ses modifications doivent être imposées par les aliénateurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux bénéficiaires, sans préjudice à l'article 577-10 du Code civil.

Article 3.- Statuts de l'immeuble.

L'acte de base et le règlement de copropriété forment ensemble les statuts de l'immeuble, lesquels obligent tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété ainsi que leurs ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce soit, sans préjudice aux actions visées à l'article 577-9 du Code civil.

Toute modification aux statuts de l'immeuble devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à transcription.

CHAPITRE 2.- STATUT REEL DE L'IMMEUBLE

Article 4.- Division.

L'immeuble comporte des parties communes dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions des actes et contrats d'entreprises ou de ventes, ou par décision des copropriétaires, à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction, et des parties privatives, dont chacun des copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif.

Les parties privatives sont dénommées "*appartement/studio*", "*garage*" ou « *emplacement de parking* ».

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes (1.000/1.000es) répartis entre les diverses propriétés privatives, en proportion de leur valeur respective.

La répartition de ces quotités entre les divers éléments privatifs dont

l'immeuble est constitué, est établie au tableau/résumé repris plus haut.

Article 5.- Quotes-parts de copropriété/Millièmes.

Les quotités dans les parties communes attachées à chaque entité privative sont fixées au Titre I, Chapitre 3, point C., de l'acte de base.

Pour déterminer la "valeur" d'une entité privative, il conviendra de se référer à celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque), sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement du bien ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des entités privatives, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des millièmes, telle qu'elle est établie dans l'acte de base ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des copropriétaires.

La nouvelle répartition des millièmes entre les parties modifiées sera constatée par un notaire choisi par l'assemblée générale à la majorité absolue. L'assemblée pourra aussi consulter un architecte à choisir à la majorité absolue.

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

Article 6.- Parties communes - Principes.

Sans préjudice aux énonciations et descriptions contenues dans l'acte de base, sont réputées parties communes de chaque copropriété toutes les parties de cette copropriété (bâtiment et terrain) qui sont affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

La description qui suit (article 7) n'est pas immuable puisque c'est le critère d'usage ou d'affectation qui détermine le caractère commun ou privatif d'un élément.

Les parties communes appartiennent indivisément aux copropriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée à l'acte de base. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires.

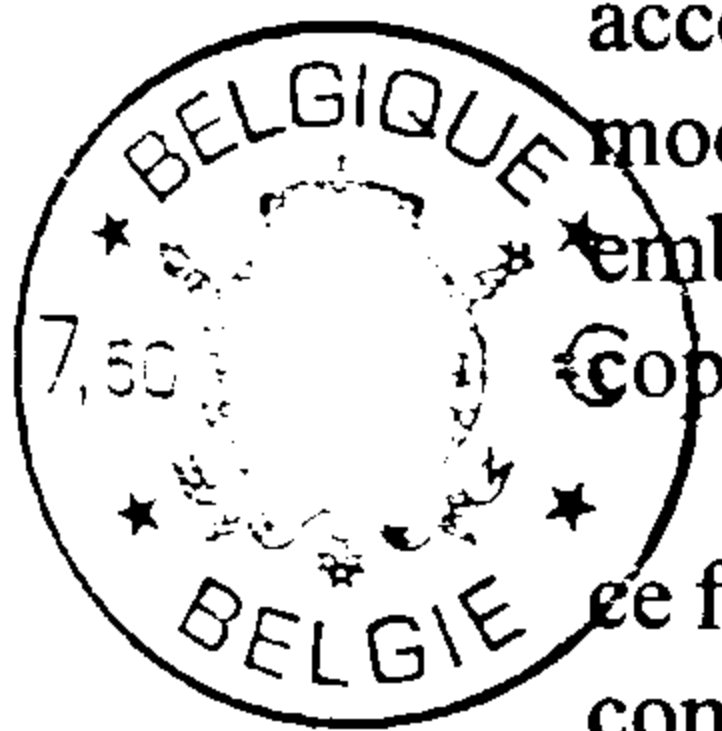
La répartition des quotes-parts dans les parties communes sera acceptée irrévocablement par tous comme définitive, quelles que soient les modifications apportées aux parties privatives pour améliorations, embellissements ou autres, sous réserve de ce qui est ci-avant et du droit des copropriétaires d'agir en justice.

Toute aliénation totale ou partielle d'une partie privative entraîne de ce fait, et dans la même proportion, l'aliénation totale ou partielle des parties communes qui en sont l'accessoire indissoluble. De même, l'hypothèque et tout droit réel créés sur un élément privatif grevent, de plein droit, la fraction des parties communes qui en dépendent comme accessoire inséparable.

La fraction des parties communes ne pourra être aliénée, grevée de droits réels ou saisie qu'avec les entités privatives dont elle est l'accessoire et

Sixième
feuille
UT
a
J
/

L903379



pour la quotité leur attribuée.

Article 7. - Détermination des parties communes.

Les parties communes de l'immeuble sont (la présente énumération étant énonciative et non limitative) :

- le sol ou terrain, et le sous-sol ;
- les fondations, les soubassements, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis, etc...) les gros murs de façade, de pignons, de refend, de clôture, les murets et clôtures extérieurs délimitant la propriété, etc ;
- les toitures et plate-formes (structure portante, couverture, tabatières, etc), les corniches et gouttières, les descentes d'eau pluviale, etc ;
- les trottoirs, grilles, revêtements de sols et aménagements extérieurs (passage couvert, cour arrière, chemin ou escalier d'accès à la porte d'entrée principale, etc) ;
- les ornements extérieurs des façades et fenêtres, les balustrades et garde-corps, les appuis de fenêtres ;
- les canalisations et conduites de toute nature : eau, gaz, électricité, téléphone, télévision, tout à l'égout, etc (sauf toutefois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements/studios et garages/emplacements de parking et se trouvant à leur usage exclusif) ;
- les canalisations alimentant les installations de chauffage depuis la rue jusqu'aux appartements/studios (l'installation du chauffage central avec les radiateurs et canalisations se trouvant dans un local privatif et servant à son usage exclusif, sont parties privées, mais il ne peut y être apporté de modifications sans accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires, prise à l'unanimité, cette assemblée fixant les conditions des modifications qu'elle déciderait apporter).
- au rez-de-chaussée : l'entrée, le hall commun, les boîtes aux lettres, la minuterie d'éclairage, les parlophones ;
- dans tout l'immeuble, l'escalier avec sa cage, les paliers des étages, les aéras, les gaines et les cheminées;

Article 8.- Modifications aux parties communes.

A l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic, les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix, et sous la surveillance d'un architecte agréé par la dite assemblée, dont les honoraires seront à charge des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

Article 9.- Parties privatives - Principes.

Chaque propriété privée comporte des parties à l'usage exclusif d'un copropriétaire, et constitutives de l'entité privative, à l'exception des parties communes.

Chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux copropriétaires d'apporter, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer aux dispositions de l'article 8.

D'une manière générale, les copropriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte aux parties communes, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec les droits des autres copropriétaires.

Article 10.- Détermination des parties privatives.

Chaque propriété privée comporte les parties constitutive de l'appartement/studio, du garage ou de l'emplacement de parking (à l'exception des parties communes) et notamment :

- le revêtement sur lequel on marche (plancher, parquet, carrelage, etc), avec son soutènement immédiat en connexion avec les hourdis qui sont partie commune ;
 - le revêtement attaché aux hourdis supérieurs formant le plafond qui sont partie commune (plafonnage, lattis, etc) ;
 - les murs et cloisons intérieurs non porteurs ;
 - les portes palières, les portes intérieures, les fenêtres, intérieures ou extérieures, avec leurs châssis, volets ou persiennes, les parties vitrées des portes et fenêtres, les véluxes ;
 - toutes les canalisations adductives ou évacuatives intérieures des appartements/studio et garages/emplacements de parking et servant à leur usage exclusif (par exemple: conduites particulières pour l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, la télévision, etc).
 - les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, etc...) ou installations de cuisine particulières ;
 - l'installation de chauffage central avec chaudière pour chaque entité ;
 - la décoration intérieure de l'appartement/studio ou du garage/emplacement de parking (par exemple : les plafonnages, les lambris, les carrelages, les tapisseries, etc) ;
- Et d'une manière générale : tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement/studio ou du garage/emplacement de parking et qui sert à leur usage exclusif.

Article 11.- De la jouissance des parties privatives.

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de ses locaux dans les limites fixées par le présent règlement (et le règlement d'ordre intérieur, s'il en existe un) et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité, l'isolation et l'esthétique de l'immeuble.

Les propriétaires pourront faire établir des volets, des persiennes, des portes blindées et autres dispositifs intérieurs de protection, mais ils devront être du modèle agréé par l'assemblée générale.

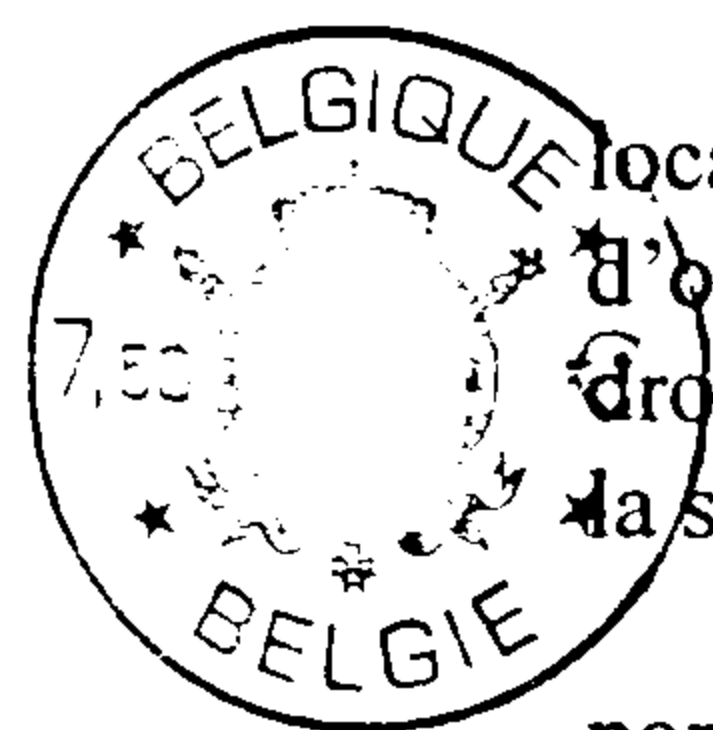
Les propriétaires pourront installer des postes de téléphone, de radio, ou de télévision, mais devront se conformer au règlement d'ordre intérieur quant à leur utilisation.

Septième
feuille

611
d

2
2

L9U3378



La radio-télédistribution est installée. Seules les canalisations prévues à cet effet pourront être utilisées. Les copropriétaires devront obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord écrit du syndic. Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations seront à charge de tous les copropriétaires de l'immeuble, même si certains d'entre eux n'en ont pas l'utilisation.

Les antennes individuelles, paraboliques ou autres, sont interdites.

Article 12.- Des limites de la jouissance des parties privatives.

a) Destination des parties privatives

Les appartements/studio sont destinés à l'habitation. Toutefois ils peuvent également être affectés à l'exercice d'une profession libérale ou abriter des bureaux, à l'exception :

- de tout magasin ou commerce ouvert au public ;
- de toute activité pouvant nuire à la tranquillité des occupants de la Résidence (nuisances sonores, etc.).

b) Harmonie de l'immeuble

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des voix.

Il en sera ainsi notamment de tout ce qui a trait aux façades extérieures, des portes d'entrée des appartements et des portes des garages, des fenêtres, velux, des garde-corps, des persiennes et des volets extérieurs, même en ce qui concerne la peinture.

c) Location

Le copropriétaire pourra 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 ce droit à son locataire ou à l'occupant.

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

c) Garages/emplacements de parking

Les garages/emplacements de parking ne peuvent être affectés qu'à l'usage privé et uniquement pour les occupants de l'immeuble (ils ne peuvent être loués à quelqu'un d'extérieur à la copropriété), à l'exclusion de tous véhicules commerciaux, industriels ou de louage.

Aucun atelier de réparation, aucun dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne pourront être installés.

e) Poubelles

Chacun des occupants de l'immeuble a la charge de ses poubelles et veillera à leur dépôt à l'extérieur en temps opportun ; le syndic pourra prendre des sanctions à l'encontre du contrevenant.

CHAPITRE 3.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Exposé préalable

L'organisation pratique de l'immeuble et de ses parties communes a été étudiée et conçue pour réduire les charges communes au strict minimum.

Compte tenu de ce qui vient d'être dit et en raison du nombre restreint d'entités privatives, les copropriétaires auront la possibilité de déroger à la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, et de soumettre le bien prédécrit au régime de la copropriété et de l'indivision forcée tel que défini par la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre.

Dans ce cas, les copropriétaires :

- pourront se dispenser de toutes les contraintes et formalités imposées par le présent chapitre, mais devront s'entendre sur toutes questions touchant à la copropriété (entretien, réparation ou remplacement des parties communes, répartition des charges communes, etc.) dans le respect des autres dispositions de l'acte de base;

- désigneront l'un d'eux comme responsable de la conservation des archives de la copropriété (acte de base, plans, permis, factures, procès-verbaux des assemblées générales, etc.).

- désigneront l'un d'eux comme responsable de la tenue et de la gestion des comptes de la copropriété; ce dernier aura également pour mission d'assumer les charges habituellement exercées par un syndic (voir chapitres 4 à 6 du présent acte de base).

Dès que l'un des copropriétaires en fera la demande par lettre recommandée aux autres copropriétaires, cette dérogation à la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre prendra fin et entraînera automatiquement l'obligation pour les copropriétaires de se réunir en assemblée générale dans un délai de minimum quinze jours et de maximum trente jours. Dès lors, ils seront astreints au respect de toutes les dispositions du présent chapitre.

Dans cette lettre recommandée, le copropriétaire requérant devra également indiquer les lieu, jour et heure de cette assemblée générale qui aura notamment pour ordre du jour la désignation d'un syndic. Si les autres copropriétaires ne se présentent pas à l'assemblée ou refusent l'application de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre et la désignation d'un syndic, tout copropriétaire pourra demander au juge compétent de trancher le litige.

Section 1.- Généralités

Article 13.- Dénomination, siège.

L'association des copropriétaires est dénommée : "ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LE SARTVILLE "

Elle a son siège à l'adresse suivante : 5100 Namur (Jambes), rue d'Enhaive, 258-260.

Article 14.- Personnalité juridique, composition.

Conformément à la loi, l'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique dès que le présent acte aura été transcrit au bureau des hypothèques compétent.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Article 15.- Objet social.

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

*huitième
feuille
tth
f
h*

L903377



Article 16.- Patrimoine.

L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet social.

Elle pourra dès lors être propriétaire de tous meubles qui seraient nécessaires à l'entretien et à la bonne gestion de la copropriété et notamment: espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien, etc, à l'exclusion de tous éléments décoratifs.

Article 17.- Actions en justice.

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

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic par pli recommandé envoyé avant le début de la procédure, lequel à son tour en informe les autres copropriétaires.

Article 18.- Solidarité.

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.

Toutefois, le copropriétaire sera dégagé de toute responsabilité pour dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'assemblée générale, s'il n'a pas été débouté de l'une des actions introduites conformément à l'article 577-9, paragraphes trois et quatre du Code civil.

Article 19.- Dissolution.

L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision pour quelque cause que ce soit. La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association concernée.

L'assemblée générale ne peut dissoudre l'association des copropriétaires qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.

Le juge compétent peut prononcer la dissolution de l'association des copropriétaires à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation. Toutes les pièces émanant d'une association de copropriétaires dissoute mentionnent qu'elle est en liquidation.

Article 20.- Liquidation.

L'assemblée générale des copropriétaires, ou si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic, désigne un ou plusieurs liquidateurs et détermine le mode de liquidation.

Les articles 183 et suivants du Code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires, dans la mesure où ils sont

compatibles avec les dispositions légales relatives à la copropriété.

La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit à la conservation des hypothèques.

Toutes actions intentées contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs, se prescrivent par cinq ans à compter de cette transcription.

Section 2.- Organes de l'association des copropriétaires

A.- L'assemblée générale des copropriétaires

Article 21.- Pouvoirs de l'assemblée.

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 au syndic et à chaque copropriétaire en vertu de la loi et des présents statuts.

Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière, pour décider souverainement des intérêts communs.

Article 22.- Composition.

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires, quelque soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux.

En cas de démembrement du droit de propriété portant sur une entité privative ou si celle-ci fait l'objet d'une indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit.

Si le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais n'y assistera qu'avec voix consultative et non délibérative.

Article 23.- Représentation, procurations.

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non. Le mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il détermine, à défaut de quoi ce mandat sera réputé inexistant.

Un mandataire ne pourra représenter des copropriétaires disposant ensemble de plus de vingt-cinq pour cent des voix, en plus des siennes propres.

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 de l'assemblée.

Si une entité privative appartient à un incapable, ses représentants légaux devront tous être convoqués à l'assemblée générale et auront le droit d'assister à la réunion avec voix consultative, mais ils devront, à peine de nullité de leur vote, élire l'un d'entre eux comme ayant voix délibérative, qui votera pour compte de l'incapable, ou ils devront se faire représenter par un seul mandataire, porteur d'une procuration comme indiqué ci-avant. Si

Neufième
et dernier
feuille.

OH

f

h

h

L903376



l'incapable est pourvu d'un seul représentant légal, celui-ci le représente valablement.

Il est permis à un époux de représenter d'office son conjoint copropriétaire, sans mandat spécial, le tout sans préjudice au régime matrimonial des époux.

Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet. Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Article 24.- Assemblée générale ordinaire ou annuelle.

L'assemblée générale annuelle se tient chaque année, le deuxième samedi du mois de mai, à dix-huit heures, à l'endroit indiqué dans la convocation ou, à défaut au siège de l'association des copropriétaires.

Article 25.- Convocations.

Le syndic convoque l'assemblée générale:

- aux dates fixées par le présent règlement;
- ou à tout moment, lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété;
- ou encore, à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/quart des quotes-parts de copropriété, demande adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les quinze jours de sa réception.

Tout copropriétaire peut également demander au juge compétent 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.

Les convocations sont envoyées quinze jours francs au moins, avant la date de l'assemblée, par lettre ordinaire s'il s'agit de l'assemblée annuelle ou par lettre recommandée en cas d'assemblée générale extraordinaire ou de report de l'assemblée générale annuelle. La convocation sera aussi valablement faite si elle est remise aux copropriétaires contre décharge signée par ces derniers. Ce délai sera ramené à huit jours francs lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière, après un délai de quinze jours au moins, avec le même ordre du jour qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée, mais le délai de convocation sera de cinq jours francs au moins et dix jours francs au plus.

Faute par un copropriétaire d'avoir fait connaître au syndic (par lettre recommandée ou contre accusé de réception) tous changements d'adresse ou changements de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu.

Article 26.- Ordre du jour.

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

Néanmoins, chacun des copropriétaires conserve le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour. Cette demande sera faite par écrit au syndic en temps utile, pour pouvoir être insérée dans la lettre de

convocation.

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

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

Article 27.- Présidence, bureau, feuille de présence.

L'assemblée désigne pour le temps qu'elle détermine, à la simple majorité des voix, son président et deux assesseurs. Ils peuvent être réélus.

Le bureau est composé du président assisté des deux assesseurs, et à défaut de ces derniers, du président assisté de deux copropriétaires présents.

Le bureau désigne éventuellement un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.

Il est tenu une liste de présences qui sera signée, en entrant en séance, par les copropriétaires qui désirent assister à l'assemblée générale ou par leur mandataire ; cette liste de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau.

Article 28.- Constitution de l'assemblée, délibérations, majorités.

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, dissidents ou incapables.

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.

Aucune personne mandatée par l'association des copropriétaires ou employée par elle ne pourra participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

Sous réserve de conditions plus strictes fixées par le présent règlement, l'assemblée générale ne délibère valablement que si 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.

Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quel que soit le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf le cas où une majorité plus forte est requise par la loi, les présents statuts, ou par le règlement d'ordre intérieur.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des copropriétaires de la résidence, les défaillants étant

considérés comme s'opposant à la proposition.

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

Article 29.- Majorités spéciales, unanimité.

- Sous réserve de majorité plus stricte fixée par les présents statuts, l'assemblée générale décide :

1° à la majorité des trois/quarts (3/4) des voix :

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;

2° à la majorité des quatre/cinquièmes (4/5) des voix :

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

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

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

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

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

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

a) sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.

b) sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

Article 30.- Procès-verbaux.

Les délibérations de l'assemblée générale sont consignées par le syndic dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires. Ce registra peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé. Il est signé par le président, les assesseurs, et le syndic.

Article 31.- Actions en justice.

a) 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 trois mois à compter du jour où l'intéressé a pris connaissance de la décision. Le copropriétaire régulièrement convoqué est présumé avoir pris connaissance de la décision au moment de son adoption par l'assemblée générale.

Lorsque, au sein de l'assemblée générale, 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, mêmes s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement

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

b) 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 dont question à l'article 32 ci-après.

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

Article 32.- Opposabilité des décisions et règlements.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale 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 les biens 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 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 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.

B. Syndic

Article 33.- Nomination.

Le syndic est nommé par l'assemblée générale qui fixera les conditions de sa nomination, ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire. Le syndic pourra être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Si le syndic est un des copropriétaires et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures. Les émoluments du secrétaire seront fixés par l'assemblée générale.

Si le syndic est une société, l'assemblée générale désignera en outre

la ou les personnes physiques habilitées au sein de cette société pour agir en qualité de syndic.

Si le syndic est absent ou défaillant, le président de l'assemblée remplit ses fonctions jusqu'au moment où soit un nouveau syndic sera nommé, soit le syndic aura repris ses fonctions. Dans ce cas, le président a les pouvoirs du syndic provisoire, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.

En aucun cas, le mandat du syndic ne peut excéder cinq ans, mais il est renouvelable.

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours de celle-ci de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée du bien, 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 raison ou dénomination sociale ainsi que son siège social. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec lui 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. Le cas échéant, l'extrait indiquera également les coordonnées du président de l'assemblée.

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

Article 34.- Révocation, syndic provisoire.

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic.

Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire. Dans ce cas, le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

Article 35.- Mandat, Responsabilité, délégation.

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

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

Le syndic est seul responsable de sa gestion ; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale et seulement pour une durée et à des fins déterminées.

Article 36.- Rôle, pouvoirs.

a) Généralités.

D'une manière générale, le syndic a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement de tous appareillages

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

Il surveille le service de nettoyage, lui donne les ordres nécessaires, fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes et, les réparations indispensables non urgentes et celles ordonnées par l'assemblée générale.

Il 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 fait rapport à l'assemblée générale, lesquels décideront des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, il prendra toutes mesures conservatoires.

b) Missions particulières.

Plus particulièrement, le syndic est chargé:

1° de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété.

2° de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre ad hoc et de veiller, sans délai, à la mise à jour du règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale;

3° d'exécuter et de faire exécuter ces décisions;

4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire, et notamment :

- l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues au présent statut; à cet effet, il commande tous les ouvriers et travailleurs dont le concours est nécessaire;

- l'engagement et le licenciement des personnel ou firme d'entretien;

- la garde des archives intéressant la copropriété;

- le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs, entre autres l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés par l'assemblée générale, la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, du nettoyage des trottoirs, halls, escaliers, aires de manoeuvres et autres parties communes;

5° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires et notamment :

- de tenir la comptabilité et établir les comptes de chaque copropriétaire à lui présenter chaque trimestre et/ou sur demande faite à l'occasion de la transmission de la propriété d'un lot;

- de payer les dépenses communes et recouvrer les recettes pour le compte de la copropriété, répartir les charges communes entre les copropriétaires ou occupants; gérer le fonds de roulement et le fonds de réserve;

- souscrire au nom des copropriétaires tous contrats d'assurances pour le compte de la copropriété, suivant les directives de l'assemblée générale et représenter la copropriété à l'égard des assureurs, sans avoir à justifier d'une délibération préalable de l'assemblée générale.

6° de représenter l'association des copropriétaires tant en justice que dans la gestion des affaires communes; notamment pour exécuter ou faire exécuter les décisions des assemblées générales, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de la copropriété en général.

A cet effet, le syndic représente vis-à-vis de quiconque l'universalité des copropriétaires et ce, comme organe de l'association des copropriétaires;

il engage donc valablement tous les copropriétaires et/ou occupants, même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale régulièrement prise.

7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, paragraphe premier, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;

8° 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.

9° de représenter l'association des copropriétaires à tous actes authentiques et notamment à ceux actant les modifications aux statuts ou toute autre décision de l'assemblée générale (par exemple, modification des quote-parts de copropriété, modification de la répartition des charges communes, cession d'une partie commune, constitution d'un droit réel sur une partie commune, etc.).

Le syndic devra cependant justifier ses pouvoirs à l'égard du notaire instrumentant ; à cette fin, il fournira un extrait de l'acte portant sa désignation ou nomination, ainsi qu'un extrait de la décision lui octroyant les pouvoirs de signer seul l'acte authentique et contenant précision de l'objet dudit acte. Ces extraits seront certifiés conformes par le président de l'assemblée générale. Le syndic ne devra pas justifier ses pouvoirs à l'égard du Conservateur des hypothèques.

10° Dans le cas où il viendrait à constater des manquements graves aux dispositions du règlement de copropriété de la part d'occupants d'entités privatives ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible ou à nuire aux autres occupants de l'ensemble immobilier, d'en aviser par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes que la situation emporte et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne gestion de la copropriété.

Si le contrevenant est un locataire, le syndic, avant de prendre lesdites mesures, devra aviser le copropriétaire par lettre recommandée et lui notifier d'avoir à faire le nécessaire dans la quinzaine, à défaut de quoi le syndic pourra agir personnellement.

11° d'instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers, avec des administrations ou entre les copropriétaires, fait rapport à l'assemblée générale, et, en cas d'urgence, de prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires.

Article 37.- Rémunération.

Une rémunération annuelle, fixe ou variable, peut être octroyée par l'assemblée générale au syndic, lors de sa nomination. Celle-ci constitue alors une charge commune générale.

Article 38.- Démission.

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci ne 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.

Article 39.- Présentation des comptes.

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

Il présente ses comptes à chacun des copropriétaires aux époques et de la manière fixées par l'assemblée générale.

C.- Assistance au syndic

Article 40.-

Si l'assemblée générale l'estime nécessaire, le syndic pourra être assisté dans sa mission par le président de l'assemblée générale ou par un copropriétaire spécialement désigné à cet effet, qui auront aussi pour tâche de contrôler la gestion du syndic, d'examiner ses comptes et de faire rapport à l'assemblée générale.

CHAPITRE 4.- REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

Article 41.- Charges communes.

a) Généralités.

Les charges communes incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts de copropriété qu'ils détiennent.

b) Sont considérées comme charges communes :

1° les frais d'aménagement, d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires.

2° les frais d'administration de la copropriété.

3° les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires.

4° les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires.

5° l'entretien du jardin commun et de ses abords, du passage couvert et de l'aire de manœuvre ainsi que de tous les aménagements.

6° les indemnités dues par la copropriété constituée en faute.

7° les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

8° tous impôts et taxes quelconques non ventilés par l'administration compétente.

c) Charges nées des besoins communs

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires, pour chaque copropriété, à concurrence des quotes-parts dont ils disposent dans les parties communes.

Telles sont les dépenses de l'eau et de l'électricité pour l'entretien 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, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien des biens, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, la correspondance, les frais d'éclairage des parties communes, etc.

Le propriétaire de l'appartement numéro 1 ne devra pas support les frais d'entretien des sas, hall d'entrée, cages d'escalier et paliers.

De même, les propriétaires des emplacements de parking ne devront pas supporter les frais d'entretien, réparation, remplacement des toitures des garages, qui incomberont à leur propriétaire à concurrence d'un cinquième indivis chacun.

Article 42.- Consommations individuelles.

Les consommations individuelles de l'eau, du gaz et de l'électricité et tous frais relatifs à ces services, sont payés et supportés par chaque copropriétaire.

Chaque appartement/studio dispose de sa propre installation de chauffage, des ses propres compteurs pour l'eau, l'électricité, etc.

Article 43.- Impôts.

A moins que les impôts relatifs aux biens immeubles ne soient établis directement sur chacune des entités privatives, ces impôts seront réputés charges communes et répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 44.- Responsabilité civile.

La responsabilité du fait des biens immeubles (article 1386 du Code civil) et de façon générale, toutes les charges de copropriété, se répartissent suivant les quotes-parts de copropriété afférentes à chaque entité privative, pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui ou ceux dont la responsabilité personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaire(s).

Article 45.- Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire.

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

Article 46.- Recettes

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

Article 47.- Modification de la répartition des charges.

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix peut décider de modifier la répartition des charges communes, particulières ou générales.

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 devra établir dans le mois un nouveau décompte pour la prochaine assemblée, sans que ce décompte doive comprendre une période excédant cinq ans.

Ce décompte devra être approuvé par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de la décision. Il reprendra les sommes à rembourser à chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la hausse.

Ces paiements devront s'effectuer sans intérêts dans les deux mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé le décompte.

Article 48.- Fonds de roulement et de réserve, provision pour charges communes.

a) Fonds de roulement.

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, une provision sera versée au syndic par chacun des copropriétaires, pour permettre à ce dernier de faire face aux dépenses communes.

Le montant initial de la provision est fixée par l'assemblée générale, en fonction d'une estimation des dépenses couvrant une période de douze mois. Le syndic pourra adapter la provision permanente en fonction de l'évolution des coûts.

Le syndic se chargera de réclamer cette provision permanente à chaque copropriétaire, de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de la copropriété.

b) Fonds de réserve.

L'assemblée peut décider aussi la constitution d'un fonds de réserve destiné à faire face aux dépenses exceptionnelles ou non périodiques (grosses réparations, travaux importants, remplacement de l'appareillage, renouvellement du système de chauffage, remplacement de l'ascenseur, etc); en exécution de cette décision, le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire dont il fixera lui-même le montant.

L'assemblée générale décidera des dispositions particulières à prendre pour la gestion de ce fonds de réserve.

Article 49.- Paiement des charges communes.

Le syndic a le droit de réclamer les provisions fixées par l'assemblée; à défaut de paiement, le syndic assignera le défaillant.

Le syndic a un mandat contractuel et irrévocable, aussi longtemps qu'il est en fonction, pour assigner le copropriétaire en défaut.

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure, intérêts aux taux légal augmenté de deux pour cent l'an, net d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires devront suppléer à la carence et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche

des services communs.

Article 50.- Recouvrement des charges communes.

Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

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

a) à arrêter les fournitures d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage au bien du défaillant.

b) à assigner le copropriétaire défaillant 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.

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

Le locataire ne pourra s'opposer à ces paiements et il sera valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui a donné quittance.

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

CHAPITRE 5.- TRAVAUX ET REPARATIONS

Article 51.- Catégories.

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

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories:

- réparations urgentes;
- réparations indispensables mais non urgentes;
- réparations et travaux non indispensables;

Article 52.- Réparations urgentes.

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

Article 53.- Travaux et réparations indispensables mais non urgents.

Ces travaux sont décidés par l'assemblée générale, à la requête du syndic ou d'un copropriétaire.

Ils ne pourront être décidés qu'à l'unanimité des voix et seront alors obligatoires pour tous.

Article 54.- Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration.

Ces travaux sont décidés par l'assemblée générale, à la requête du syndic ou de copropriétaires possédant ensemble au moins deux cent cinquante/millièmes.

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

Article 55.- Accès aux parties privatives

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

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

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

Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leurs locaux à un mandataire habitant l'agglomération namuroise, dont le nom, l'adresse et le numéro de téléphone doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux dits locaux, si la chose est nécessaire.

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

CHAPITRE 6.- DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL, ASSURANCES, RECONSTRUCTION

Article 56.- De la responsabilité en général.

Les responsabilités pouvant naître du chef des parties des biens immeubles, tant communes que privatives, à l'exclusion cependant de tous dommages résultant du fait de l'occupant, seront supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts dans les parties communes possédées par chacun, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires, par des voisins ou par des tiers quelconques.

Ces risques seront couverts par des assurances souscrites par l'intermédiaire du syndic, dans la mesure et pour les montants déterminés par l'assemblée générale, sans préjudice au montant supplémentaire dont tout copropriétaire peut réclamer l'assurance sur sa partie privative, le tout sous réserve des dispositions générales énoncées ci-avant.

A cet effet, le syndic devra faire toutes diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes ; ces primes lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun y contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.

Article 57.- Assurance commune.

L'immeuble sera couvert contre les risques d'incendie, chute de la foudre, explosions, chute d'avion, dégâts d'ordre électrique, tempête et risques connexes, par une ou plusieurs polices comportant les garanties suivantes :

- a) le bâtiment pour sa valeur de reconstruction.
- b) le recours des voisins.
- c) le chômage immobilier.
- d) les frais de déblai et de démolition.
- e) les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation.

Ces périls et garanties seront couverts par les soins du syndic, agissant pour compte de tous les copropriétaires dans la mesure et pour le montant déterminés par l'assemblée générale, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, par un seul et même contrat, avec renonciation par les assureurs à tout recours contre les copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, à quelque titre que ce soit, hormis bien entendu, le cas de malveillance ou de faute grave assimilée au dol.

Dans ce cas cependant, la déchéance éventuelle ne pourrait être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront le droit de recours contre l'auteur responsable du sinistre.

Article 58.- De la responsabilité civile tiers.

Le syndic souscrira également pour le compte des copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, une police d'assurance résiliable annuellement et couvrant la responsabilité des copropriétaires et de leur personnel pour les accidents causés aux copropriétaires, aux occupants des biens immeubles ou de passage et aux tiers quels qu'ils soient, en raison :

- soit du mauvais état ou du mauvais entretien des biens immeubles.
- soit de l'usage des ascenseurs.
- soit pour toutes autres causes imprévues dont la responsabilité pourrait être mise à la charge de l'ensemble des copropriétaires ou de l'un d'eux.

Le personnel d'entretien sera assuré par le syndic conformément à la loi.

Article 59.- Obligations des copropriétaires en matière d'assurances.

Les décisions relatives aux montants des capitaux à assurer, à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux clauses et conditions des polices à souscrire, seront ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix.

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

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires, du chef du personnel qu'il emploie ou de son locataire, ou plus généralement pour toute raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 60.- Encaissement des indemnités.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic, à charge d'en effectuer le dépôt en banque, en compte spécial, ou ailleurs dans les conditions déterminées l'assemblée générale.

Mais il sera tenu compte, le cas échéant, du droit des créanciers privilégiés et hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice; leur intervention sera donc demandée.

Article 61.- Affectation des indemnités.

L'utilisation de ces indemnités est fixée comme suit:

a) Si le sinistre est partiel.

Si le sinistre est partiel, à concurrence de moins de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires, qui devront l'acquitter dans les trois mois de la réclamation leur présentée par le syndic, sauf le recours des copropriétaires contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value. Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial dont question ci-dessus.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires, en proportion de leur part dans les parties communes.

b) Si le sinistre est total.

Si le sinistre est total, ou partiel à concurrence de plus de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix en cas de sinistre partiel et à l'unanimité des voix en cas de reconstruction totale.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant, courant de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de règlement dans ce délai. Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial visé ci-dessus.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction des biens immeubles, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus par priorité, à prix

et conditions égaux, si les autres copropriétaires en font la demande, de céder à ceux-ci dans le mois de la décision de l'assemblée ou si tous ne désiraient pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans les dits biens immeubles, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le Tribunal civil de la situation des biens, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente, et avec la 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, un tiers au comptant et le surplus, un tiers d'année en année avec les intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital.

Si les biens immeubles ne sont pas reconstruits, l'indivision prendra fin et 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 droits respectifs établis par leurs quotités dans les parties communes.

Article 62.- Assurances particulières.

a) Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuels.

b) Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de prendre pour leur compte personnel, une assurance complémentaire à la même compagnie, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls le droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de ces assurances complémentaires et ils en disposeront librement.

CHAPITRE 7.- DIVERS

Article 63. - Litiges.

En cas de désaccord entre copropriétaires et syndic, au sujet de l'interprétation à donner à des dispositions du règlement de copropriété, le litige sera porté devant l'assemblée générale en degré de conciliation.

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

Si le désaccord persiste, il sera recouru à l'arbitrage prévu in fine du présent acte.

Article 64. - Divers.

Le présent règlement de copropriété sera transcrit en entier avec l'acte de base qui précède.

Il en sera délivré expédition aux frais des intéressés qui le

demandent.

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

En conséquence, tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance des statuts et règlement d'ordre intérieur et qu'ils s'engagent à les respecter, étant subrogés de plein droit dans tous les droits et dans toutes les obligations qui en résultent.

TITRE III. - DIVERS

1. Frais

Les frais, droits et honoraires des présents acte de base et règlement de copropriété seront supportés par la comparante, qui sera libre de les répercuter sur les premiers propriétaires des entités privées créées par le présent acte.

2. Arbitrage

Sans préjudice à la compétence du Juge de Paix, dans les matières qui lui sont expressément réservées par les articles 577 et suivants du Code civil, les comparants conviennent, conformément aux articles 1676 et suivants du Code judiciaire, de recourir à l'arbitrage pour trancher tout différend relatif à la validité, l'interprétation, la réalisation ou l'exécution du présent acte et de ses annexes.

A cet effet, ils conviennent de recourir à un arbitre unique dont la désignation est confiée à Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles, sur requête de la partie la plus diligente.

A défaut pour les parties d'avoir déterminé le lieu de l'arbitrage et les règles de la procédure arbitrale, le cas échéant dans le délai fixé par l'arbitre, cette détermination incombera à l'arbitre; en ce cas, l'arbitre est d'ores et déjà dispensé de suivre toutes règles non impératives de procédure et tous pouvoirs lui sont donnés de fixer les délais opportuns, les frais et leur sort. Il aura les pouvoirs d'amiable compositeur et pourra juger en équité.

La partie qui entend recourir à l'arbitrage en donne notification à la partie adverse, par lettre recommandée à la Poste. Conformément à l'article 1683 du Code judiciaire, cette notification fait référence à la présente convention d'arbitrage et indique l'objet du litige. Il doit être justifié à l'arbitre de l'accomplissement de cette formalité.

Les décisions de l'arbitre seront souveraines et sans appel et exécutées par les parties, sans appel ni recours quelconque.

Toutefois, chacune des parties intéressées pourra refuser l'arbitrage de la manière suivante :

- si elle prend l'initiative de l'instance, en citant directement les autres parties à comparaître devant les tribunaux ordinaires ;
- si les autres parties lui notifient leur intention de faire appel à l'arbitrage, comme dit ci-dessus, en leur faisant part de son refus dans les

quinze jours à compter de cette notification.

3. Dispense d'inscription d'office

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est formellement dispensé de prendre inscription d'office en vertu des présentes.

4. Election de domicile

Aux fins des présentes, les comparants font élection de domicile en leur demeure respective.

5. Etat-Civil

- Le notaire instrumentant :

. déclare bien connaître les comparants.

. certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance et domicile des comparants, au vu des documents requis par la loi.

- Les comparants dont le numéro de Registre National (RN) figure en regard de leur identité ont expressément autorisé le notaire instrumentant à le mentionner aux présentes.

Les comparants déclarent avoir reçu le projet du présent acte le vingt-et-un avril deux mille cinq; ils reconnaissent avoir disposé d'un délai suffisant pour en prendre connaissance.

DONT ACTE,

Fait et passé, aux lieu et date indiqués ci-dessus, *et*

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, ce que tous les comparants reconnaissent, ceux-ci ont signé avec le notaire.

Transcrit - ~~inscrit~~

A NAMUR

N° 045-T-13/06 '2u
022

Enregistré à Namur 3^e bureau

le 24 mai 2005

Vol. 2005. Fol. 22. case 02. rôle 22. renvoi

Reçu : Vingt-cinq EUROS (25 EUR.)

L'Inspecteur Principal
OUDAR J.-L.

Nie annexé à l'acte 71.615.

VILLE DE NAMUR

Administration Communale

Aménagement du Territoire

et Urbanisme

N° 5381/135/2004

Réf. RW :

P. 173,53€

Annexes

Enregistré à Namur, 3^e bureau

le 24 mai 2005

Vol. 33 Fol. 84 case 11 rôle renvoi

Reçu : Vingt-cinq EUROS (25 EUR.)

L'Inspecteur Principal
(RECOMMANDÉ)



ANNEXE 30 - FORMULAIRE A

DECISION D'OCTROI DU PERMIS D'URBANISME

Le Collège des Bourgmestre et Echevins, en sa séance du **11 mai 2004**;

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

Vu l'article 123, 1° de la Nouvelle loi communale ;

Vu le décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne tel que modifié notamment par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 15 mai 2003 ainsi que par les arrêtés du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 respectivement relatifs à l'organisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement et à la liste des projets soumis à étude d'incidences ;

Considérant que **Messieurs VAN HAZENDONCK et BUFFET, rue Morimont, 25 à 5330 SART BERNARD** ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à **5100 JAMBES, rue d'Enhaive** et paraissant cadastré section C n°104^b, 102, 103, et ayant pour objet **construction d'un immeuble à appartements et studios (7 logements) et boxes/garages**;

Considérant que la demande complète de permis a été :

- déposée à l'administration communale contre récépissé daté du **01/03/04**;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Namur adopté par l'arrêté de l'exécutif régional wallon du **14 mai 1986** paru au **Moniteur belge** du **18 novembre 1987**, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Considérant que le bien est situé sur les lots n° **2,3,4** dans le périmètre du lotissement n° **271 LEMERCINIER** non périmé autorisé le **6/11/63** ;

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

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

services infrastructure ; que leur avis sollicité en date du **25/03/2004** et transmis en date du **29/04/2004** est favorable conditionnel ;

service incendie ; que son avis sollicité en date du **25/04/2004** et transmis en date du **14/04/2004** est favorable conditionnel ;

DECIDE :

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par Messieurs VAN HAZENDONCK et BUFFET est octroyé pour la construction d'un immeuble à appartements et studios et boxes/garages moyennant le respect des conditions suivantes:

- l'aire de manœuvre et circulation pour l'accès aux garages en zone de jardin sera réalisée soit en dolomie, soit en dalles gazon. L'hydrocarboné ainsi que les graviers sont proscrits, le solde de la parcelle sera maintenu en pleine terre, arboré et planté.
D'autre part les titulaires du permis devront :
- respecter les prescriptions techniques émises dans le rapport n°6288 des services de l'Infrastructure en date du 29/04/2004 ci-joint;
- respecter les conditions émises par le service Incendie en son rapport du 13/04/2004.

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

Article 3 - Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Echevins et le Fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou actes.

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

A. Namur, le.....**25 MAI 2004**.....;

PAR LE COLLEGE :

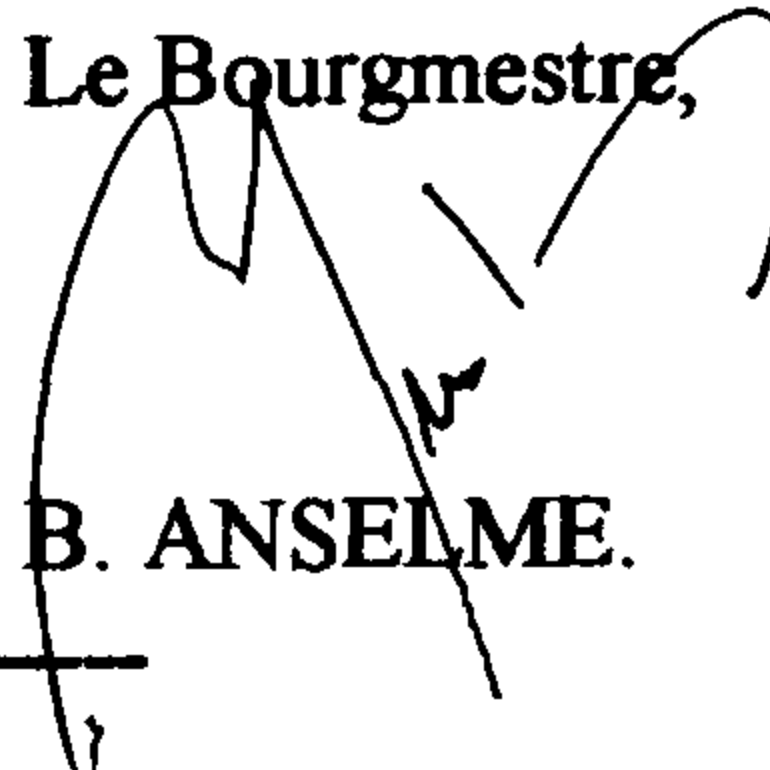
Le Secrétaire adjoint,



J-M. VAN BOL.



Le Bourgmestre,



B. ANSELME.

Travaux publics
Environnement
Eaux et Forêts

Ville de Namur

RAPPORT TECHNIQUE

Dossier N° : 6288/04 ()

Objet : permis d'urbanisme dans un lotissement approuvé avant 88

Demandeur :

nom : MONSIEUR VAN HAZENDONK ET MONSIEUR BUFFET

prénom :

commune : SART-BERNARD

rue : rue Morimont, n°: 25

Situation du bien :

commune : JAMBES

rue : Rue d'Enhaive

N° parcelle cadastrale : C n°103, C n°102, C n°104 b,

N° de lot : 2,3,4

Nature des travaux : Construction d'un immeuble à appartements, studios et boxes/garages

Auteur du projet :

nom : VAN DE EEDE

prénom : Claudine

commune : NAMUR

rue : Chaussée de Waterloo , n°: 57

Dossier transmis par l'Urbanisme, le 25/03/2004

Dossier renvoyé à l'Urbanisme avec les remarques suivantes, le 29/04/2004

Autres rues :

PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

REFERENCES du DOSSIER

Numéro: 6288/04

Objet: permis d'urbanisme

Localisation : JAMBES Rue d'Enhaive

AVIS des SERVICES TECHNIQUES

Avis des services:

LES SERVICES DE L'INFRASTRUCTURE:

SONT FAVORABLES AUX CONDITIONS SUIVANTES

Le dispositif d'évacuation des eaux doit être conforme à la technique décrite au présent rapport.

L'ATTENTION DU DEMANDEUR EST ATTIREE SUR LES POINTS SUIVANTS:

Sa responsabilité en cas de dégradations causées au domaine public du fait des travaux, objet du présent permis (voir rubrique "Infrastructure existante", titre "Préservation du domaine public et appel en responsabilité du demandeur").

SITUATION EXISTANTE

VOIRIE

ASSIETTE DE VOIRIE

Les prescriptions de ce chapitre sont relatives à l'infrastructure routière dénommée:
Rue d'Enhaive

La voirie est suffisamment aménagée au sens du C.W.A.T.U.P. pour ce qui concerne les dimensions et la stabilité du revêtement. Les autres aspects seront examinés aux rubriques concernées.

Caractéristiques dimensionnelles de la voirie:

- largeur de l'assiette de la voirie: 13.50 mètre.
- largeur du revêtement: 7.80 mètre.
- nature du revêtement: hydrocarboné .

Statut de l'infrastructure: communal

EVACUATION DES EAUX USEES

SITUATION PAR RAPPORT AU PLAN D'ASSAINISSEMENT

Les parcelles concernées, sises à front de l'infrastructure **Rue d'Enhaive** , sont
en régime d'assainissement collectif.

CARACTERISTIQUES DE L'EGOUTTAGE

Canalisation sise Rue d'Enhaive

Caractéristiques de l'égouttage (données à titre indicatif, des informations plus précises ne peuvent être obtenues qu'après sondages sur le terrain):

- dimension du tuyau existant: 1.40/2.00 mètre
- profondeur moyenne de la canalisation (mesurée à fond de radier) : 2.25 mètre.

EQUIPEMENTS DE VOIRIE

Le **raccordement de l'immeuble aux réseaux de distribution d'eau et d'électricité est possible.** Seuls les concessionnaires sont compétents pour déterminer si la capacité des réseaux existants (Rue d'Enhaive) est **suffisante** pour permettre l'**extension** ou le **raccordement**, aux frais du demandeur. Ce dernier est donc prié de s'adresser aux concessionnaires pour obtenir les informations et devis souhaités.

ZONES PRESERVEES

La demande concerne une parcelle sise à proximité de canalisations:

- DISTRIGAZ

Les prescriptions en matière d'aménagement de surface et de recul à respecter doivent être sollicitées auprès des distributeurs.

PRESERVATION DU DOMAINE PUBLIC et APPEL EN RESPONSABILITE DU DEMANDEUR

Le **demandeur du permis d'urbanisme est tenu responsable des dégâts occasionnés au domaine public**, à savoir, la voirie, les bordures, filets d'eau, trottoirs, accotements plantations, éclairage public, mobilier urbain, etc. ... résultant des travaux réalisés sur la parcelle dont question dans le présent permis. Afin d'éviter tout litige ultérieur, il est vivement conseillé au demandeur de prévoir, dans les contrats passés avec les entreprises intervenant sur le chantier, une clause imposant à chaque entrepreneur, à l'issue de son intervention, la remise des lieux, à savoir le domaine public, dans leur pristin état.

Avant le commencement des travaux, sur l'initiative du demandeur, il sera dressé contradictoirement par le demandeur, par le ou les propriétaires éventuels des fonds sur lesquels est établie la voirie et par le service des Travaux un état des lieux contradictoire. A défaut, il sera considéré que les infrastructures, au droit de la propriété, étaient en parfait état.

A l'issue des travaux, à l'initiative du demandeur, un récolement de l'état des lieux sera dressé. Si des dégradations apparaissent, la remise en état de l'infrastructure sera réalisée par et aux frais du demandeur.

EQUIPEMENTS et AMENAGEMENTS à REALISER

DOCUMENTS ET PRESCRIPTIONS DE REFERENCE

Les travaux d'infrastructures routières, en domaine accessibles au public (quelque soit son statut) seront réalisés conformément aux prescriptions du **Cahier Général des Charges type R.W.99**, par une entreprise agréée en travaux publics (**voirie et égouttage**) dans la catégorie requise et sous le contrôle des **Services techniques communaux**.

PRISE EN CHARGE DES TRAVAUX

Sauf mention contraire, l'étude et la réalisation des travaux décrits dans ce chapitre seront réalisés par et aux frais du **demandeur de permis d'urbanisme**, suivant les plan et prescriptions techniques du dossier de permis d'urbanisme.

VOIRIE

DISPOSITIONS GENERALES

Tranchées et traversées de voirie

Les traversées de voirie se feront par fonçage.
Les tranchées éventuelles seront comblées au moyen de béton maigre (250kg de ciment par m3 de gravier) jusqu'à 25cm sous le coffre de la voirie qui devra être rétabli en conformité avec la structure existante.

PRESCRIPTIONS RELATIVES A: RUE D'ENHAIVE

Aménagement des trottoirs et accessoires de voirie

Le demandeur du permis prendra en charge la construction ou la remise à neuf du trottoir dans un **délai de deux ans** après la construction de l'immeuble (achèvement du gros-oeuvre) ou au plus tard **avant l'établissement du domicile**. Celui-ci sera réalisé de manière à présenter une solution de continuité tant du point de vue aspect que caractéristiques des matériaux. Il sera exempt de dégradations, ressauts ou autres défauts susceptibles de diminuer la commodité de circulation. Cette remise à neuf implique nécessairement le remplacement de l'alignement préalable des bordures. Les matériaux à mettre en oeuvre (caractéristiques du revêtement, couleur, ...) doivent s'intégrer au schéma général d'aménagement prévu pour le quartier.

Les travaux de construction ou de réparation du trottoir seront obligatoirement réalisés sous le **contrôle des services techniques communaux**. A cet effet, le demandeur informera l'administration de la date de ces travaux au plus tard huit jours avant leur commencement. A défaut de réalisation conforme aux prescrits, le défaillant supportera seul la responsabilité totale et exclusive des malfaçons, vices ou dégradations futures et de leurs conséquences éventuelles.

Le trottoir doit être réalisé sur l'aire comprise entre le **bord de la voirie et la limite du domaine privé** au plus tard deux ans après la construction de l'immeuble.

Les caractéristiques techniques de l'aménagement sont:

- pente, en domaine public, de 2 % vers la voirie.
- revêtement en pavés de béton à poser sur fondation en béton maigre (200 kg de ciment par m3 de mélange) de 20 cm d'épaisseur

Les caractéristiques (forme, type et couleur) du revêtement de trottoir seront conformes à celles des équipements existants ou seront définis par le responsable du Service voirie.

EGOUTTAGE

REFERENCES LEGALES ET REGLEMENTAIRES

Il est fait référence au **Règlement communal sur l'évacuation et l'épuration individuelle des eaux résiduaires urbaines** du 16 décembre 1998.

Pour ce qui concerne les prescriptions figurant dans le présent chapitre, ainsi que les descriptifs et performances des dispositifs à mettre en place, il est fait référence aux **Arrêtés du Gouvernement wallon fixant les conditions intégrales d'exploitation du 07 novembre 2002 et portant réglementation sur la collecte des eaux urbaines résiduaires du 22 mai 2003** tels que modifiés.

DISPOSITIONS TECHNIQUES GENERALES

Citerne à eau de pluie

Il est vivement conseillé de mettre en place une **citerne d'eau de pluie** conformément aux dispositions annexées, reprises au feuillet d'information du Ministère de la Région wallonne, Direction générale des Ressources naturelles et de l'Environnement. Sa capacité sera de 1.000 litres par occupant de l'immeuble augmentée d'une réserve de 1.000 litres. Cette eau sera prioritairement utilisée pour l'alimentation des chasses d'eau, les nettoyages, arrosages ...

EVACUATION DES EAUX USEES, DE PLUIE ET DE RUISSELLEMENT.

Dispositions générales d'évacuation des eaux.

Raccordement à la canalisation sise Rue d'Enhaive

Il existe une **possibilité de raccorder les eaux usées** provenant de la parcelle dont question à la canalisation existante, de capacité suffisante.

Procédure administrative

Le raccordement à la canalisation visée ci-dessus et les équipements dont question dans ce paragraphe consacré aux dispositions générales d'évacuation des eaux, sont à la charge du **demandeur de permis d'urbanisme**.

La demande de raccordement doit être introduite auprès du Service Administratif des Travaux.

Les travaux seront réalisés exclusivement par une **entreprise agréée en travaux de voirie et d'égouttage**, dans le respect des réglementations et prescriptions qui seront remises au demandeur lors de l'introduction de la demande de raccordement et sous le contrôle des services techniques communaux. Une copie de ces documents peut être obtenue auprès du Service Administratif des Travaux.

EPURATION des EAUX.

REFERENCES LEGALES ET REGLEMENTAIRES

Il est fait référence à l'Arrêté du Gouvernement wallon relatif au règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires du 22 mai 2003.

L'installation du système d'épuration sera conçue de manière à ce qu'elle puisse être court-circuitée lorsqu'une **épuration collective** sera mise en place. **Seul le dispositif liquéfacteur devra être maintenu.** Ces dispositions seront obligatoires dès le moment où le Collège échevinal en fera la demande aux propriétaires des équipements.

Les équipements décrits ci-après et leur utilisation seront conformes aux Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 25/10/1990 fixant les conditions de restitution de la taxe sur le déversement des eaux usées autre qu'industrielles et aux descriptifs techniques annexés l'Arrêté du Gouvernement wallon du **22 mai 2003 tel que modifié** portant réglementation sur la collecte des eaux urbaines résiduaires. **Le fournisseur** des systèmes d'épuration individuelle doit produire un document écrit attestant la **conformité du matériel ou du dispositif fourni**, référence faite à l'arrêté du 22 mai 2003 tel que modifié .

Prescriptions générales.

Chacun des éléments composant le dispositif d'épuration décrit ci-après doit être équipé d'un orifice de minimum 50 x 50 cm muni d'un couvercle amovible permettant la vérification du fonctionnement et l'entretien du dispositif.

Les divers équipements (puits perdus, drains de dispersion, équipements ou stations d'épuration) seront conçus de manière à ce qu'aucun écoulement ou émanation quelconque ne peut incommoder le voisinage, en ce compris l'assiette de voirie.

Une chambre de visite doit être prévue après chaque élément de liquéfaction ou d'épuration dont question ci-avant.

La possibilité de contrôler la nature des eaux déversées doit être assurée. A cette fin, un puisard de dimensions intérieures 40 x 40 cm, à couvercle amovible, sera établi sur le parcours de la conduite de recharge, avant le raccordement, accessible en tous temps et à la limite du domaine privé. La profondeur de ce puisard sera de 15 cm minimum sous le niveau du tuyau le plus bas. Ce puisard permettra un contrôle de la qualité des eaux rejetées, suivant la législation en vigueur (Protection des eaux de surface).

Les équipements devront être d'un accès aisé afin d'en permettre la visite complète et l'entretien.

L'impétrant sera responsable de tous dommages causés à des tiers suite aux travaux dont question.

Les équipements installés devront être entretenus régulièrement et suivant les prescriptions du fabricant.

DISPOSITIFS D'EPURATION A METTRE EN PLACE

Habitations unifamiliales ou assimilées (moins de 20 E.H.).

L'évacuation des eaux (usées et autres) doit être réalisée en **trois** réseaux distincts :

- 1- eaux vannes:** rejet dans le dispositif de traitement défini ci après ;
- 2- eaux grises** (grasses, savons et cuisine): rejet dans un dégraisseur ;
- 3- eaux de pluie :** ne peuvent transiter par les dispositifs dont question ci-après.

Afin d'éviter l'obstruction des canalisations d'égout, **les eaux usées seront traitées par un dispositif** liquéfacteur tel que :

- 1- une fosse septique ;**
- 2- un dégraisseur.**

PERMIS CONNEXES

AVIS AU DEMANDEUR

Une demande de permis d'urbanisme, de lotir ou de modification de relief du sol peut être concernée par des législations spécifiques en matière de R.G.P.T., permis d'environnement ou autres. Le but de cette note est d'éclairer le demandeur quant aux procédures administratives complémentaires devant s'ajouter au permis obtenu en matières d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Ci-après une liste non limitative et non exhaustive des sujets les plus souvent rencontrés, relatifs aux établissements classés par ces différentes législations:

- puits perdus, tranchées drainantes, drains de dispersion
- garage et parking souterrain
- atelier d'entretien et de réparation de véhicules
- atelier pour le travail du bois
- atelier pour le travail des métaux
- atelier boulangerie
- atelier boucherie-charcuterie-poissonnerie
- atelier de torréfaction du café
- atelier pour le travail des matières plastiques
- atelier de carrosserie
- dépôt de carburants (y compris citernes à mazout et à gaz pour chauffage domestique)
- décharge de déchets
- minières et carrières
- buanderie et lavoir
- chocolaterie et confiserie
- appareillage électrique (générateur, transformateur)
- appareillage de réfrigération
- magasin grande surface
- dépôt de matières minérales, végétales ou plastiques
- chambres funéraires

- écurie, porcherie et ménagerie (y compris petit élevage)
- ruchers

En cas de doute ou incertitude, nous vous conseillons vivement de prendre contact avec le service Environnement.

L'administration se tient à votre disposition pour tout complément d'informations.

INFORMATIONS GENERALES

COORDONNEES DES SERVICES COMMUNAUX

- Direction des Travaux :

Monsieur Ir. M. VANDEPUT Tél. 081/24.65.10

- Service Voirie

Monsieur Ing. Ch. RIGOT Tél : 081/24.65.15

voirie, trottoir, égouttage, remblayage, stabilité

- Service Espaces Verts

Monsieur G. LAMBLOT Tél : 081/24.65.32

monuments et sites, végétations, plantations, zones préservées, protection de l'environnement

- Service Environnement

Monsieur Ing. J. MELOT Tél : 08 1/ 24.65.04

établissements classés, permis d'exploiter, autorisations de systèmes d'épuration individuelle, cours d'eau, autorisation de rejet.

- Service Eclairage public

Monsieur J.P. DECRAUX Tél. : 081/24.65.31

- Service Administratif des Travaux

Monsieur L. VERKEST Tél. 081/24.65.20

ADRESSES UTILES

- Ministère de l'Équipement et du Transport

Av. Gouverneur Bovesse, 37

5100 JAMBES Tél. 081/32.09.11

- Office de la navigation

rue canal de l'Ourthe, 9

5100 LIEGE Tél. 041/67.70.48

- Gouvernement provincial
Place St. Aubain n°2
5000 NAMUR

Tél. 081/22.70.81

- Service Technique Provincial
Chaussée de Charleroi n°85
5000 NAMUR

Tél. 081/56.30.00

- Région Wallonne - Direction générale des Ressources naturelles et de l'Environnement
Division de l'Eau, Service de l'Epuration des Eaux usées et de la Distribution de l'Eau
Rue Nanon n°98
5000 NAMUR

Tél. 081/24.34.11 0800-1 1901

p.o. Le Directeur des Travaux,



Ir. M. VANDEPUT

29 AVR. 2004



DIRECTION GÉNÉRALE DES RESSOURCES
NATURELLES ET DE L'ENVIRONNEMENT

DIVISION DE L'EAU

Avenue Prince de Liège, 15
5100 Namur (Jambes)

ÉQUIPEMENT DOMESTIQUE DE L'EAU DE PLUIE

- Lutter pour la protection de l'environnement.
- Réaliser des économies sur la consommation d'eau de distribution.
- Réaliser des économies sur les quantités de produits de nettoyage.
- Utiliser de l'eau douce non surchargée en sels.
- Éviter l'entartrage des appareils sans devoir adoucir l'eau.

1. Descente d'eau.
2. Filtre.
3. Descente vers la citerne.
4. Trop plein.
5. Citerne.
6. Crépine (+ clapet antiretour).
7. Tuyau d'aspiration (pompage).
8. Tuyau d'amenée d'eau de ville.
9. Pompe + Cervomatic.
10. Flotteur magnétique pour commander l'amenée d'eau de ville.
11. Circuit d'amenée d'eau de ville.
12. Trop plein de la citerne.

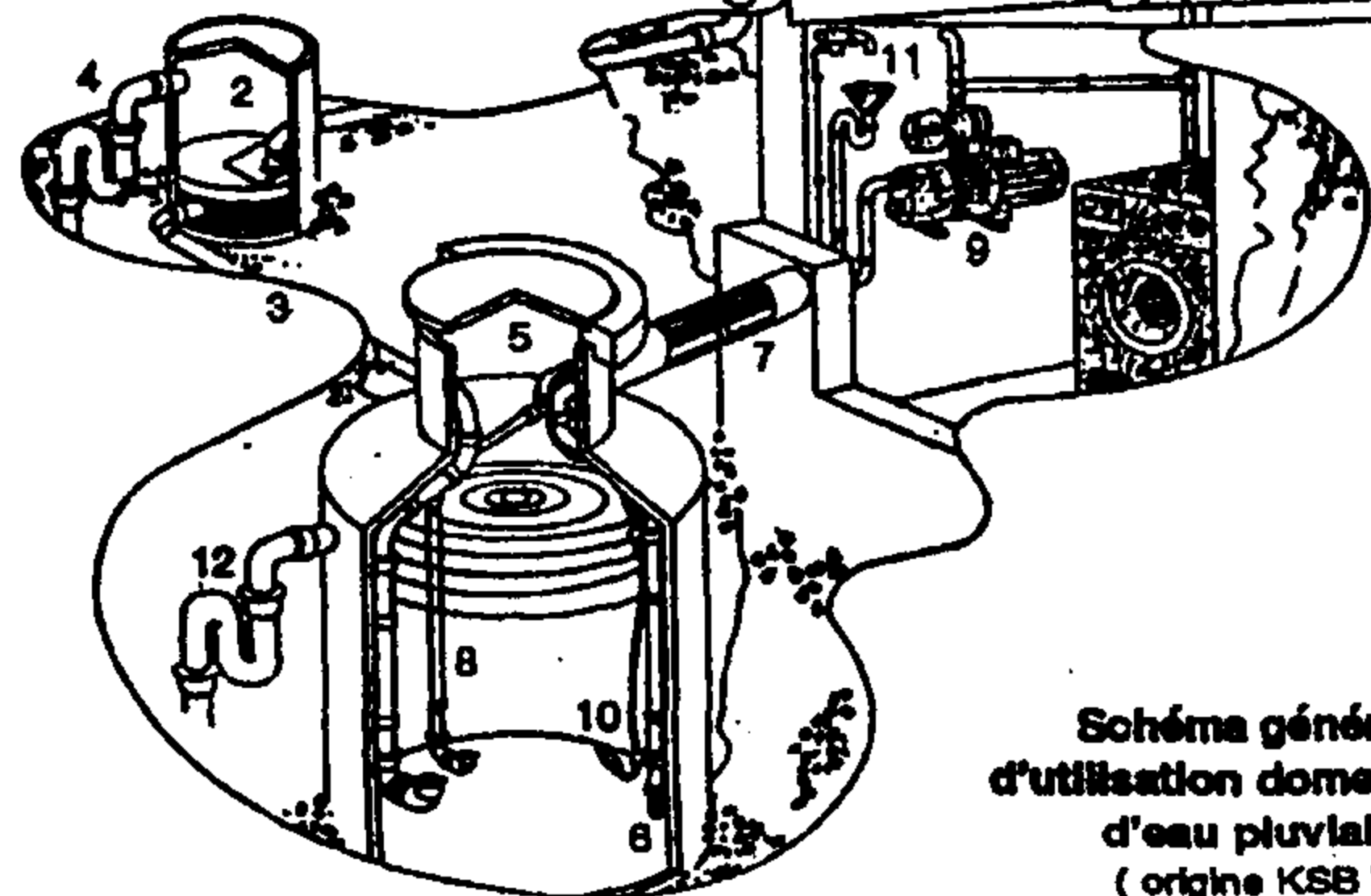


Schéma général
d'utilisation domestique
d'eau pluviale
(origine KSB)

Vu l'augmentation importante du prix de l'eau de distribution et la réglementation de l'utilisation des puits, l'idée de "profiter gratuitement" de l'eau de pluie revient au goût du jour.

Pour quels usages ?

- Faire fonctionner les chasses des W.C.
- Laver la voiture et le trottoir.
- Nettoyer la maison.
- Arroser le jardin.
- Lessiver.

Les statistiques suivantes distinguent les utilisations qui exigent une eau potable de celles où l'usage de l'eau potable n'est pas impérative.

Consommation individuelle journalière:

- Bain, douche	30 L	
- Nettoyage proche du corps	19 L	
- Cuisine	4 L	
Total:	53 L	

- W.C., urinoir	20 L	
- Petits nettoyages	5 L	
- Grands nettoyages	12 L	
- Arrosage	5 L	
Total:	42 L	

Consommation d'eau d'une école:

- Douches	16 %	
- Auditoires	2 %	
- Autres	19 %	
- W.C. et urinoirs	63 %	

Il en ressort que certains usages domestiques importants de l'eau pourraient se contenter d'une eau non potable.

usage impératif d'eau potable.
usage possible d'eau non potable.

Peut-on utiliser l'eau de pluie pour se laver ?

D'aucuns affirment que l'eau de pluie filtrée à 20 microns conviendrait à cet usage, ils ajoutent même que l'absorption inopinée d'une telle eau filtrée à 20 microns ne peut représenter qu'un risque minime pour la santé en usage externe (douches, bains). La fâcheuse habitude qu'ont les enfants en bas âge de consommer l'eau de leur bain nous empêche cependant de conseiller l'usage de l'eau de pluie pour leur toilette. Cette conclusion vaut également pour l'eau de vaisselle.

Quelle quantité maximale d'eau (en m³) peut-on collecter compte tenu de la superficie d'un toit ?

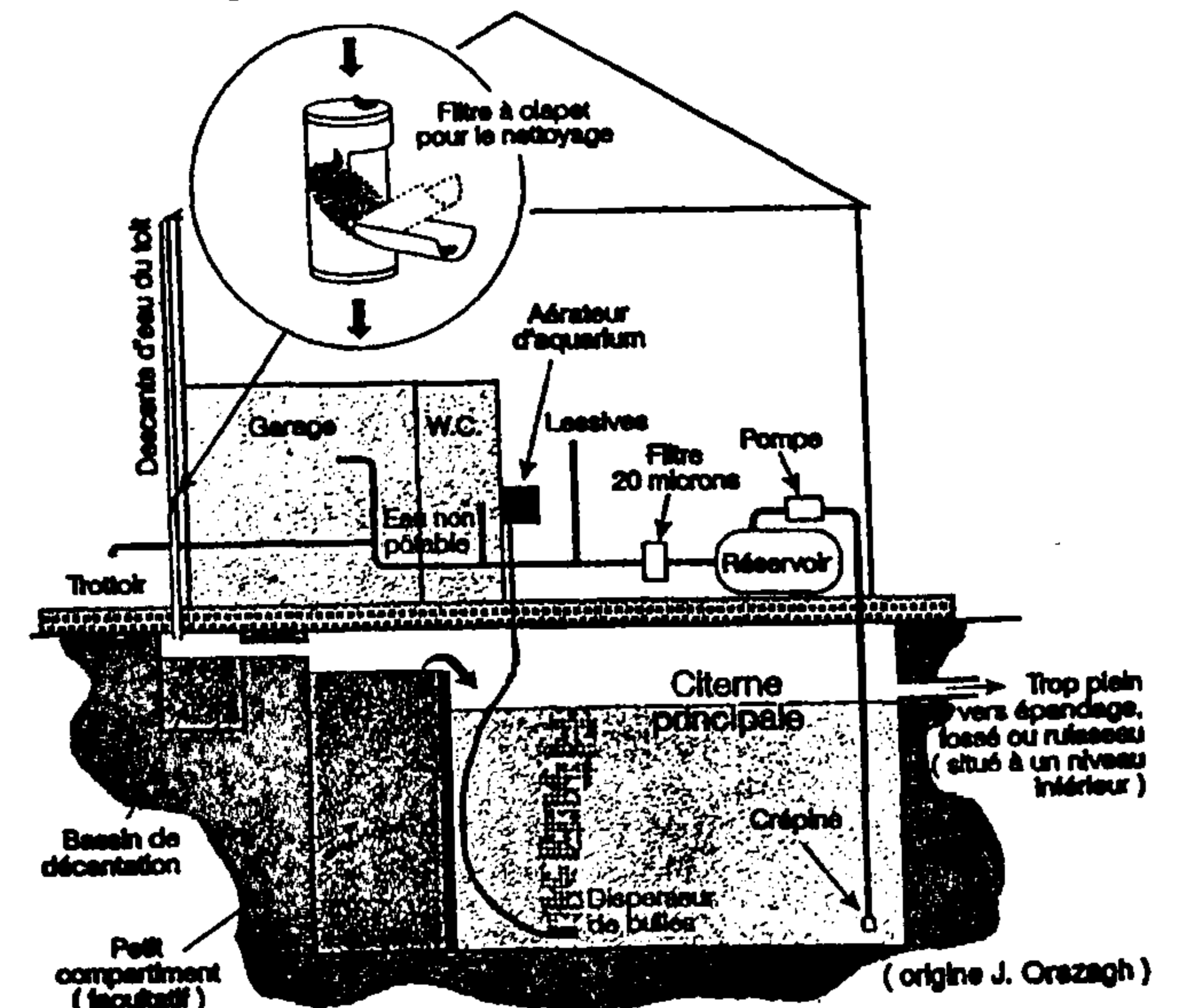
On la calcule en multipliant la projection horizontale de la surface de la toiture exprimée en m² par la pluviosité annuelle du lieu exprimée en mètre.

Exemple : Une toiture terrasse de 100 m² située à Namur permettra de collecter au maximum (100 m² x 0,75 m) = 75 m³ par an soit 208 L de moyenne journalière). Ceci représente approximativement une fraction de 1/2 à 1/3 de la consommation d'une habitation normale de 4 personnes.

Pluviosité annuelle en mm/m²/an.



Schéma général d'utilisation domestique de l'eau de pluie



La citerne d'eau de pluie,

Dimensionnement:

Vouloir réaliser une citerne de capacité maximale, capable de contenir toute l'eau de la toiture, présente comme inconvénient, d'augmenter le temps de rétention de l'eau dans la citerne.

Il convient donc de dimensionner la citerne sur une base de 1.000 litres par habitant avec une réserve de 1.000 litres (ce qui représente pour une famille de 4 personnes : (4 x 1.000) + 1.000 = 5.000 litres).

Conseils :

- Pour la neutralisation de l'eau de pluie, une citerne en béton est préférable à une citerne en plastique ou en métal.
- Pour empêcher l'introduction de petits animaux (souris, rats, grenouilles, ...) dans la citerne, des grilles de protection devront être insérées.
- Le trop plein de la citerne sera connecté à un système d'épandage, à une fosse ou à un ruissseau, mais surtout pas à un égout relié à une station d'épuration de façon à éviter la dilution préjudiciable au bon fonctionnement des installations.
- On veillera à ce que le niveau du trop plein soit toujours plus élevé que celui de l'extérieur.

Les bonnes citernes possèdent :

- deux ouvertures dans le fût pour les raccordements d'entrée et de sortie;
- une ouverture de visite de 50 x 50 cm au minimum avec un couvercle spécialement conçu pour une manipulation aisée et sans risque pour l'utilisateur. Le raccordement de sortie ne peut se pratiquer dans le couvercle. Si le fabricant fournit des prescriptions de manipulation, il y a lieu de les respecter.

Certains fabricants peuvent fournir les citernes prééquipées. Ce prééquipement consiste dans le scellement d'un ensemble galvanisé comprenant le tuyau d'aspiration, le clapet de pied, l'anti retour et la crépine d'aspiration.

On rencontre sur le marché des citernes dont la capacité varie de 1.500 L à 10.000 L. Si elles sont en béton, leur masse varie entre 1.300 kg et 4.700 kg pour un diamètre variant de 1,50 m à 2,50 m et une hauteur variant de 1 m à 2,80 m.

Lors de la conception des circuits d'alimentation :

- on amènera l'eau de pluie à tous les points à desservir;
- on pourra prévoir une alimentation de la citerne en eau de ville pour les cas de pénurie d'eau de pluie mais en procédant de la sorte, on pollue une eau potabilisée. L'alimentation de la citerne à eau de pluie en eau de ville peut se faire à l'aide d'une vanne munie d'un flotteur comme dans les chasses de W.C.
- On peut aussi concevoir une double alimentation des différents points.
- on se souviendra qu'il est interdit de brancher directement un groupe hydrophore sur un circuit alimenté en eau de distribution pour éviter le refoulement de l'eau de pluie non potable dans les canalisations de ville.

Conseils d'installation et d'utilisation :

- Les matières solides (feuilles mortes, poussières) sont entraînées dans l'eau et peuvent donner lieu à des fermentations anaérobies sources, on le sait, d'odeurs désagréables. Une aération à l'aide d'un aérateur d'aquarium déblayant dans la citerne élimine cet inconvénient.
- Pour diminuer ces risques d'odeur, il faut nettoyer régulièrement les gouttières et aménager un bassin de décantation dont la surface alimente la citerne. Les matières solides sont, de ce fait, retenues.
- Éviter de placer une citerne à eau de pluie à proximité d'une source de chaleur (chaudière) : l'élévation de la température y favoriserait la prolifération des microbes. C'est pourquoi, il est préférable d'enterrer une citerne que de la mettre dans la cave.
- Pour éviter une absorption d'eau de pluie, il faut placer une signalisation appropriée à proximité du point d'eau.

ATTENTION
EAU NON POTABLE



- Des robinets double service à commande amovible conviendraient parfaitement à un tel usage.



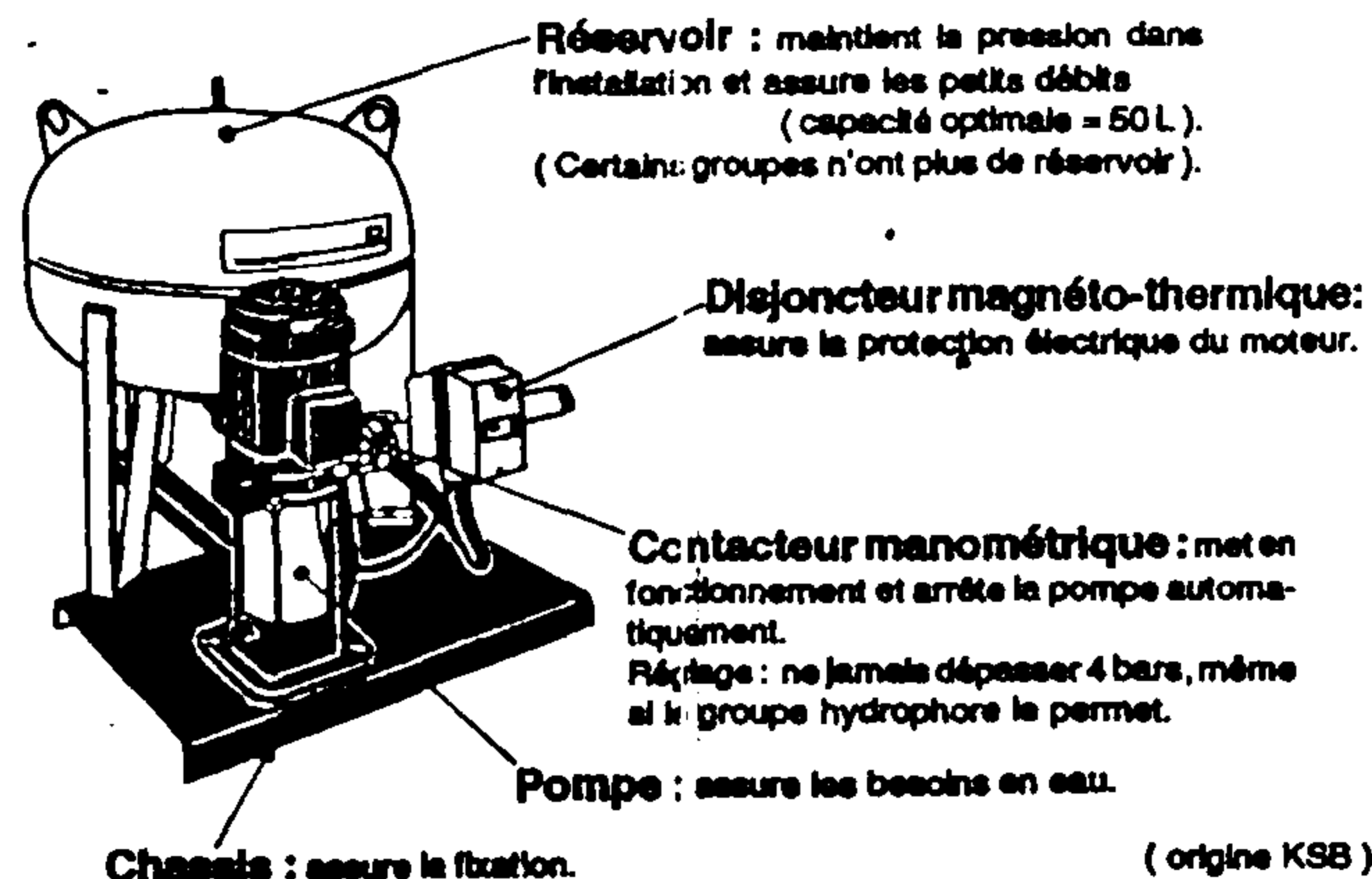
Choix du groupe hydrophore

Le choix du groupe est fonction des conditions de son implantation. Plusieurs paramètres sont à considérer.

Pour une maison individuelle moyenne, les caractéristiques de service ci-après conviennent :

Débit : 4 m³ / h
Hauteur d'aspiration maximum : 7 m
Alimentation électrique : en monophasé 230 V / 50 Hz
en triphasé 400 V / 50 Hz

Pour une situation particulière (dénivellation importante, maison très haute, immeuble, ...) il est préférable de consulter le fournisseur.



Entretien

Celui-ci est à faire régulièrement (2 fois par an). Grâce à une pompe immergée, on vide la citerne qu'on nettoie à l'eau de distribution. Il est conseillé de réaliser ce nettoyage à la suite de celui des corniches et du bassin de décantation.

Coût indicatif pour une installation de qualité (Septembre 94)

- Citerne 3.000 L	12.500,- (prix usine, TVAC)
- Citerne 5.200 L	22.185,- (prix usine, TVAC)
- Crépine (et entretien éventuel)	3.240,-
- Groupe hydrophore à cuve de 100 L (60 L eau + 40 L air)...	20.667,-
- à cuve de 50 L (25 L eau + 25 L air)	17.225,-
- Aérateur d'aquarium	2.000,-
- Filtre de 20 microns	3.000,-
	47.680,-
- Terrassements, tuyauterie by pass du déconteneur au drain de dispersion	40.000,-

L'économie annuelle sur la consommation d'eau peut être estimée à 70 m³ soit une

économie moyenne de 70 x 60 = 4.200 BEF.

L'installation peut être amortie en 20 ans.

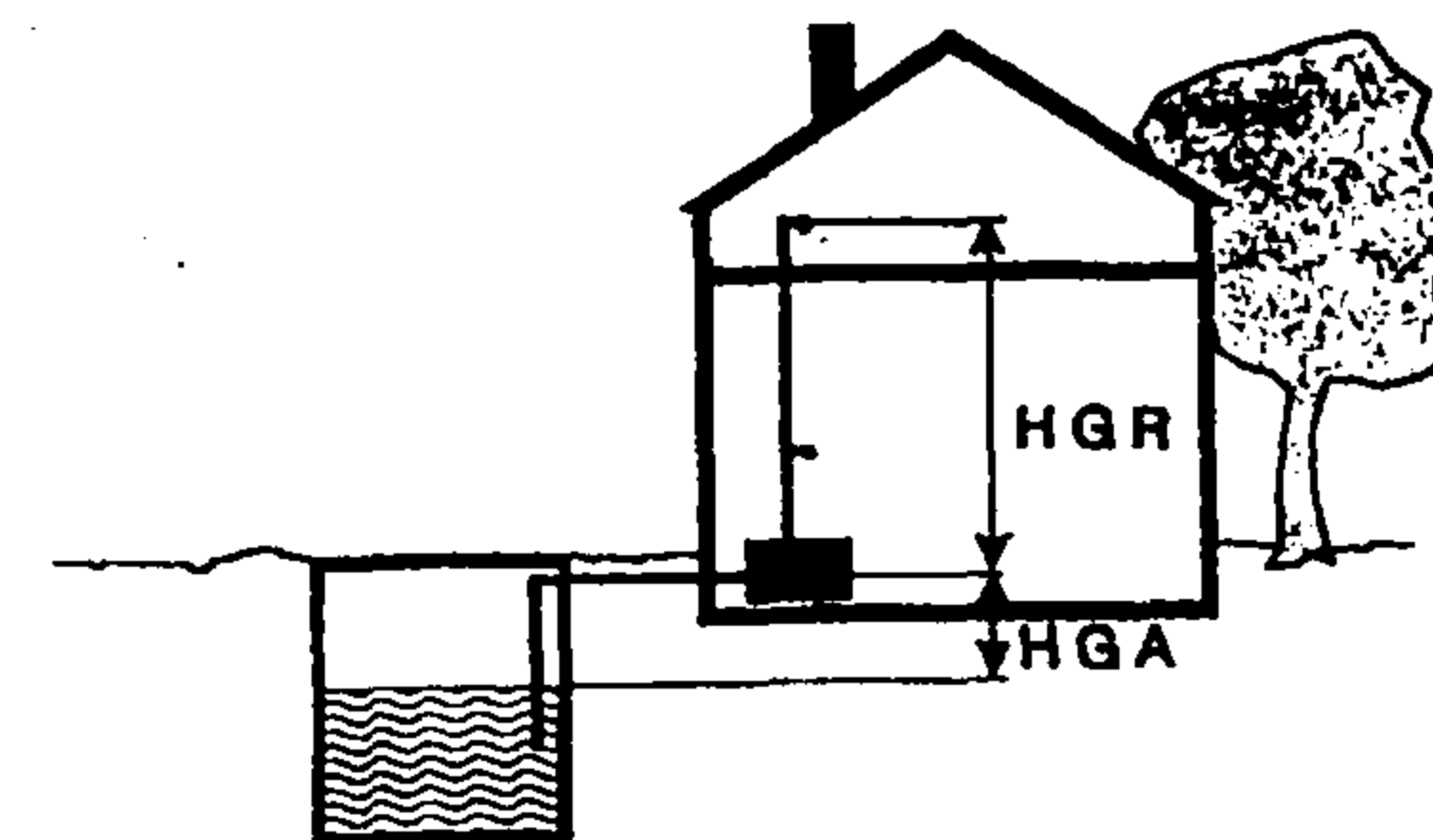
L'intérêt financier ira croissant avec l'augmentation de la taxe sur la consommation d'eau.

Pour ceux qui le souhaitent, un peu d'hydraulique

Les paramètres suivants interviennent dans le choix d'un groupe hydrophore

- Le débit

Pour une maison individuelle sans arrosage, il faut compter 2 m³ / h. Avec une surface d'arrosage de 600 m², il faut compter 3 m³ / h.



- La hauteur géométrique d'aspiration (HGA)

Se mesure entre : le niveau minimal des eaux contenues dans la citerne (ce niveau est variable en fonction de celui de l'eau contenue dans la citerne) et l'axe d'aspiration de la pompe.

- Les pertes de charge (en m)

sont dues aux frottements du liquide dans les tuyauteries.

- La hauteur manométrique d'aspiration (HMA) = HGA + pertes de charge

La capacité d'aspiration d'une pompe centrifuge étant limitée, il est recommandé de ne pas enterrer une citerne trop profondément. La HMA doit toujours être inférieure à 7 m. On notera que l'altitude influe sur la capacité d'aspiration de la pompe.

- La hauteur géométrique de refoulement (HGR)

se mesure entre le niveau minimal des eaux contenues dans la citerne et le niveau le plus élevé à desservir.

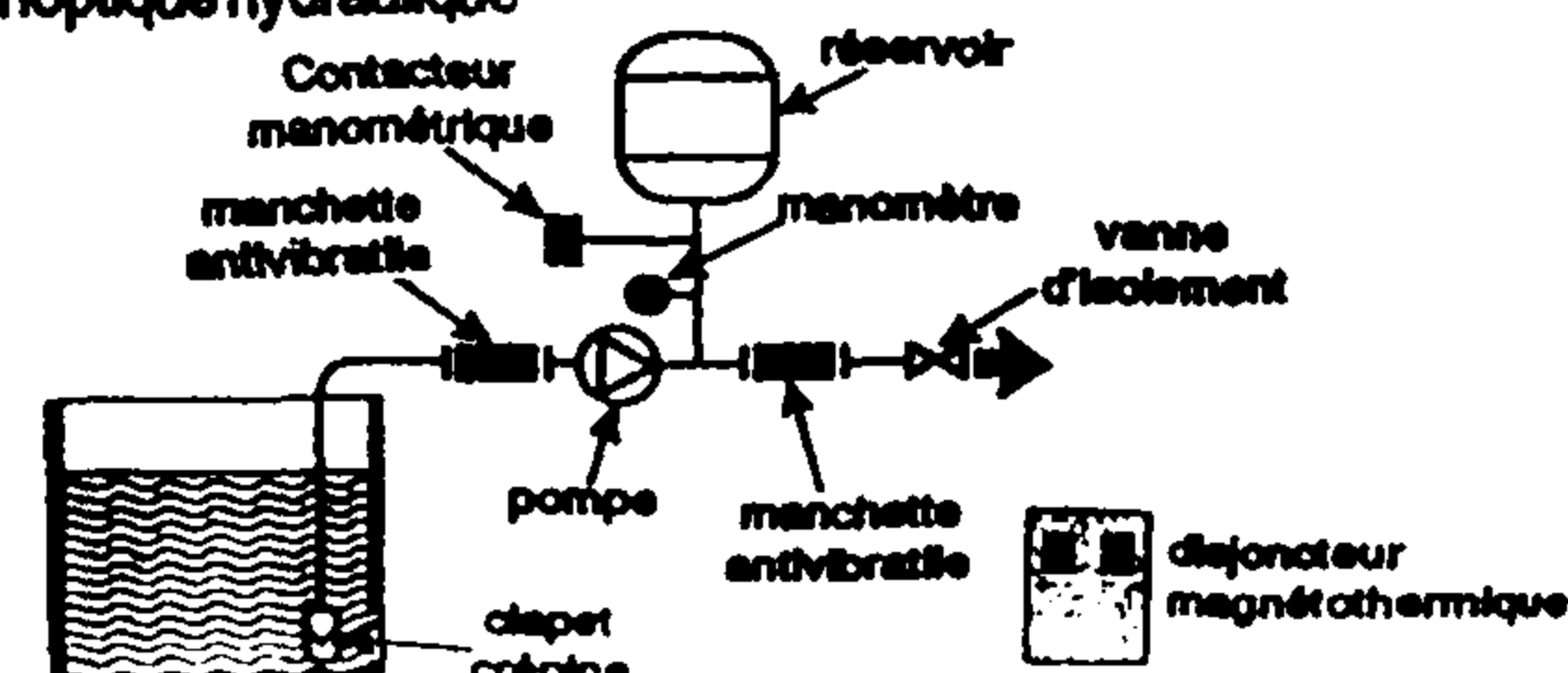
- La hauteur manométrique de refoulement (HMR)

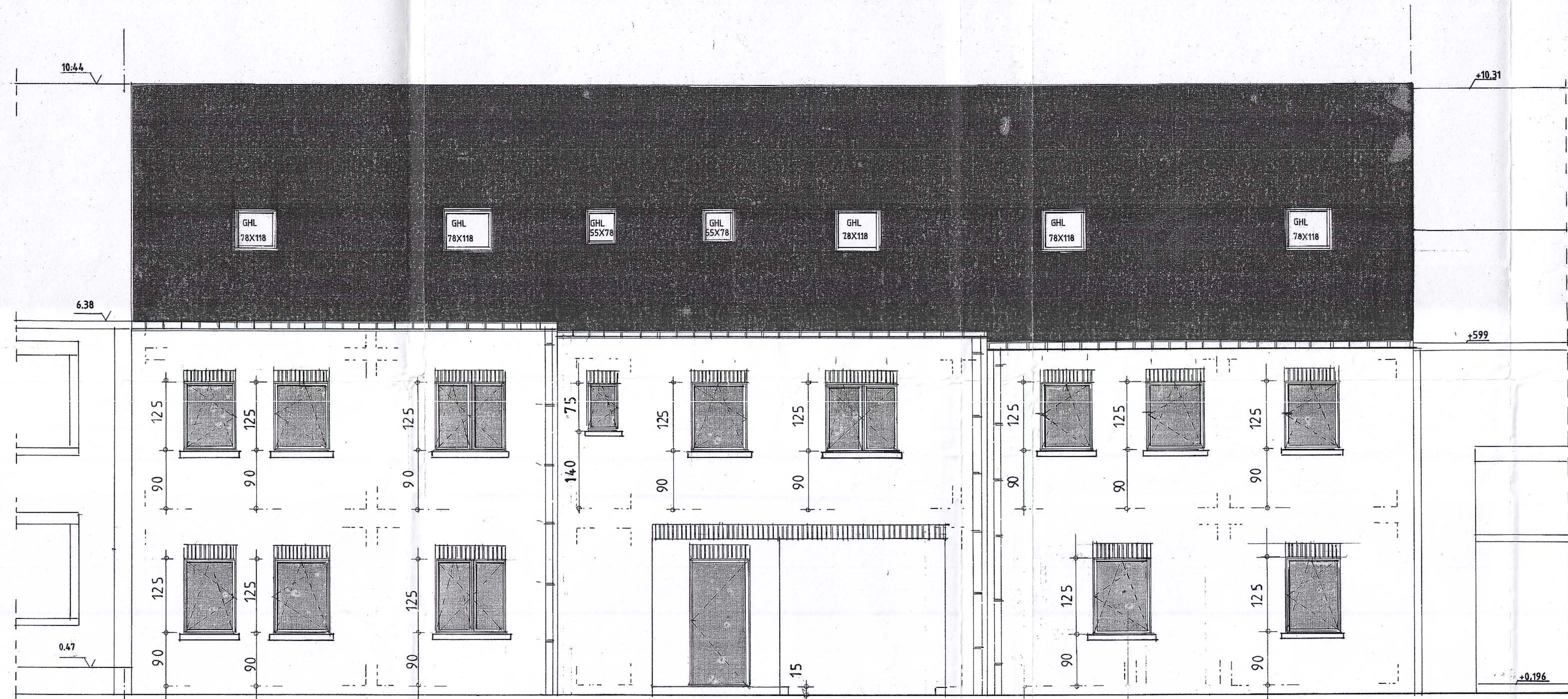
HMR = HGR + perte de charge au refoulement.

- La pression résiduelle (exprimée en bar)

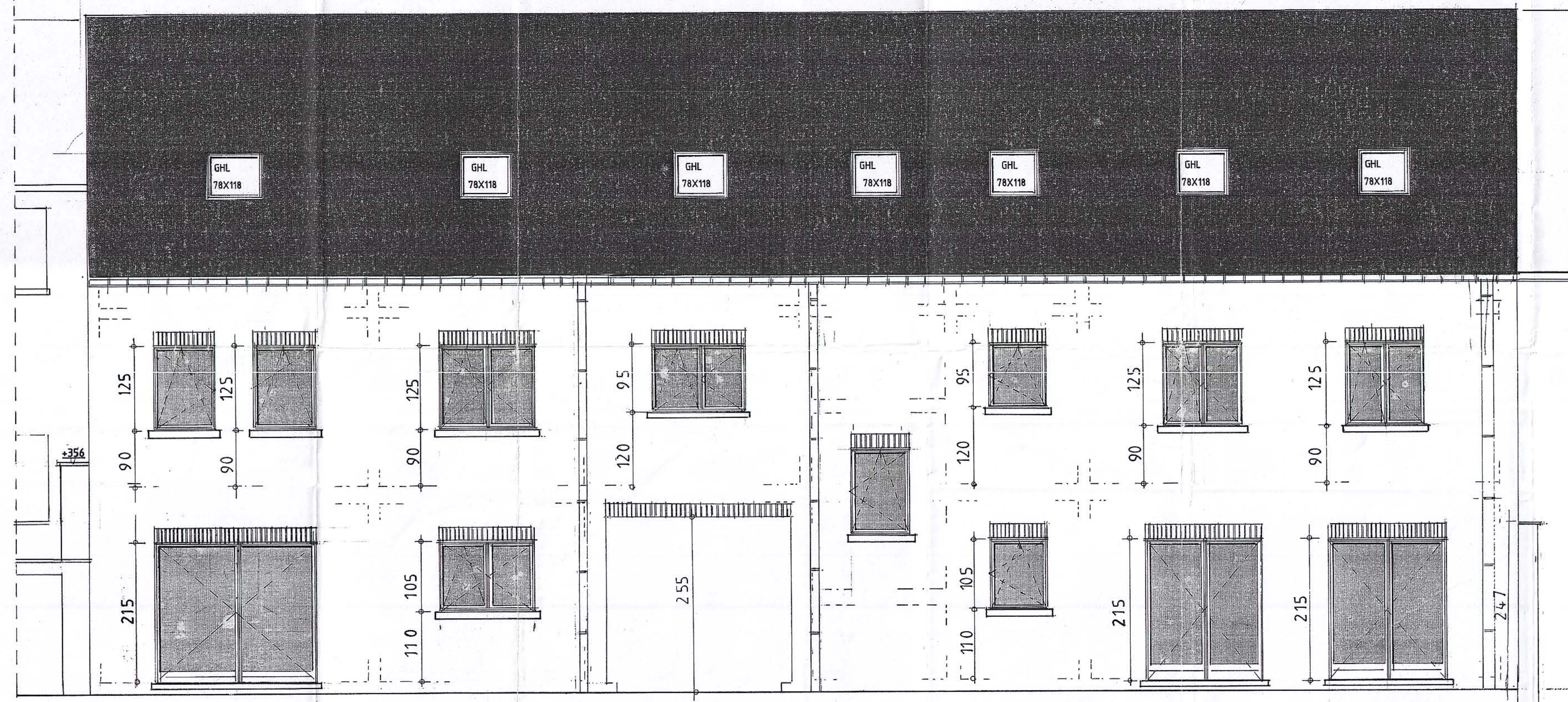
Elle correspond à la pression nécessaire à l'usage prévu. En règle générale, pression de service de l'eau de ville est de 2 bars. Elle suffit pour alimenter la majorité des appareils.

- Synoptique hydraulique

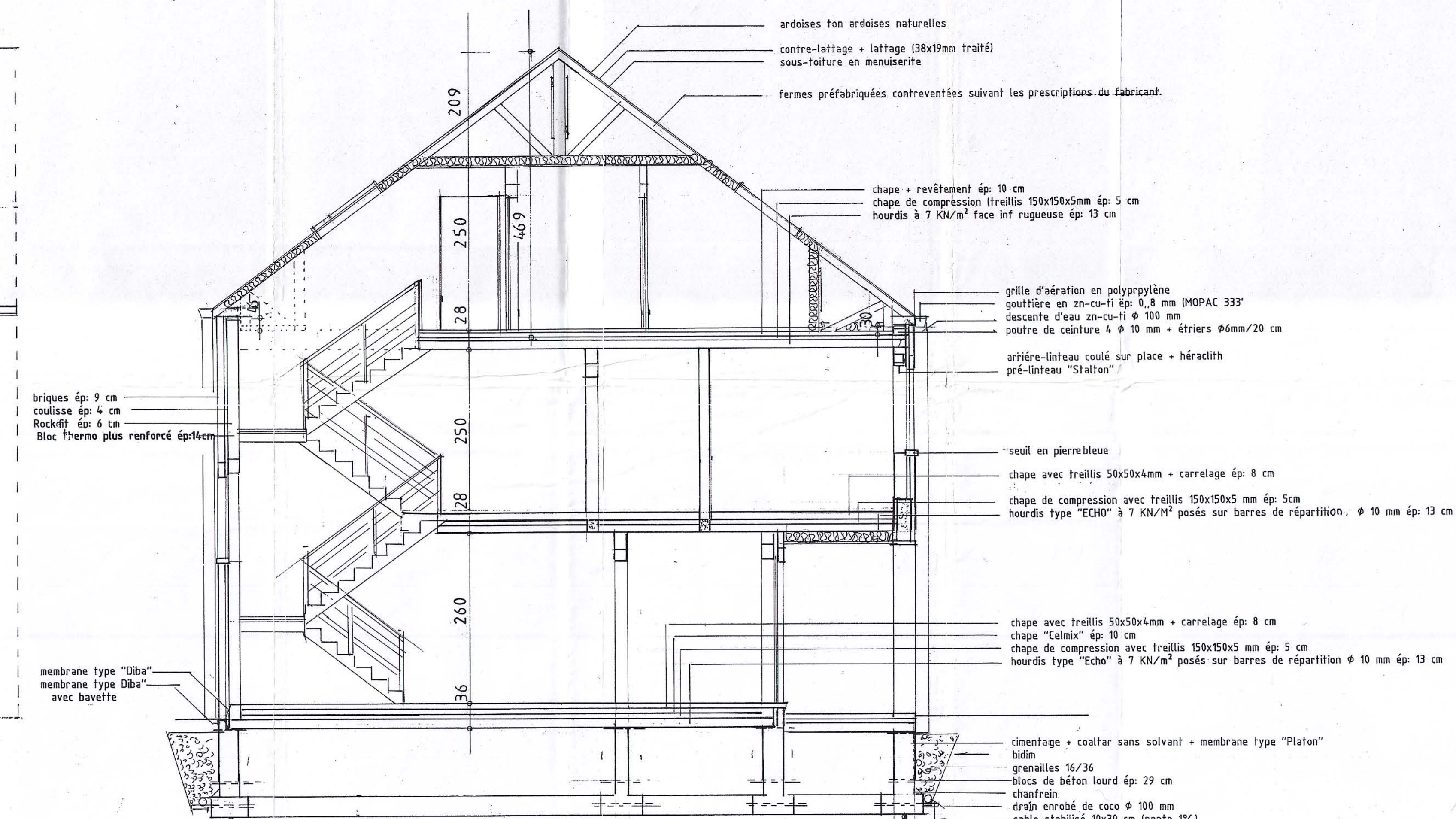




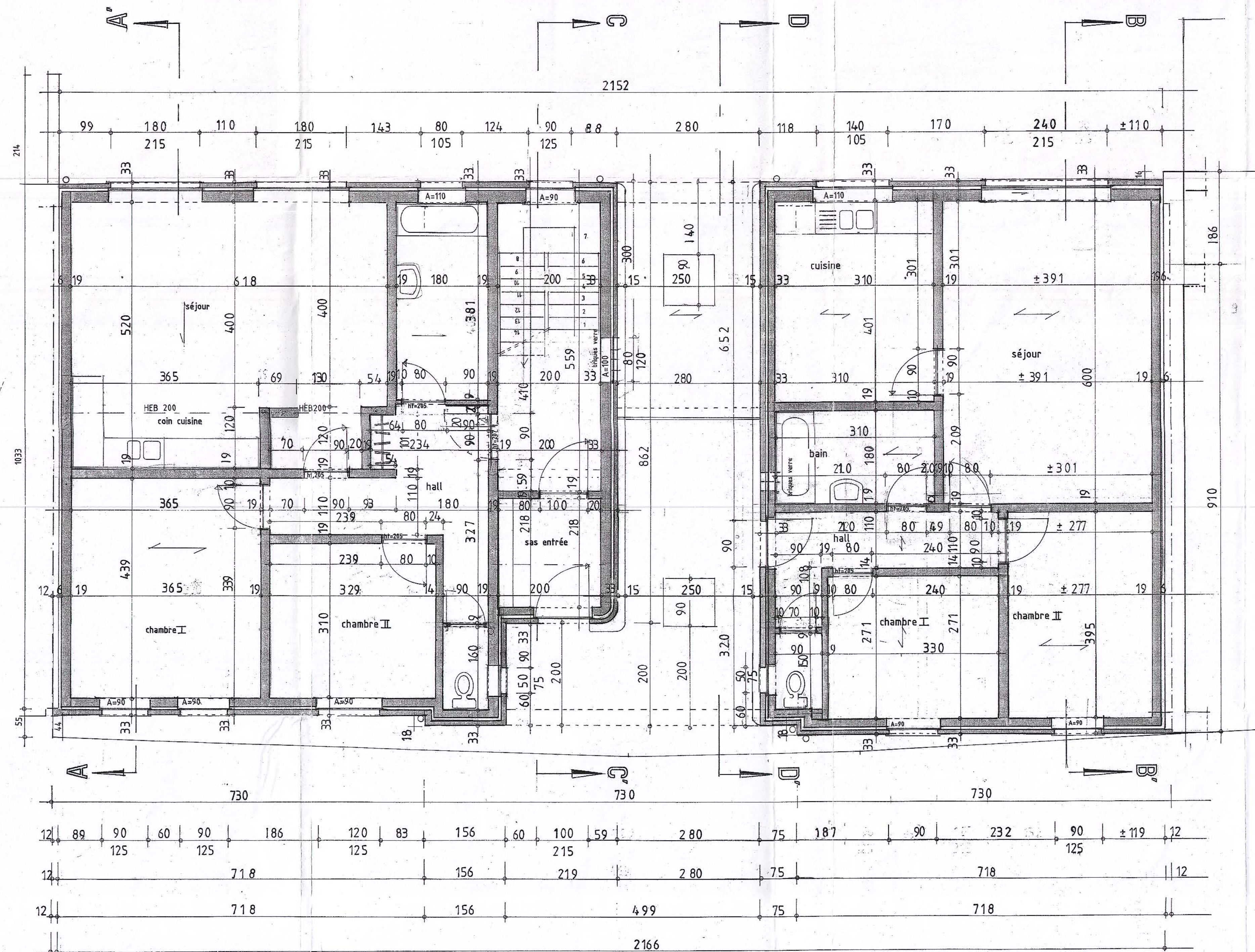
FACADE NORD



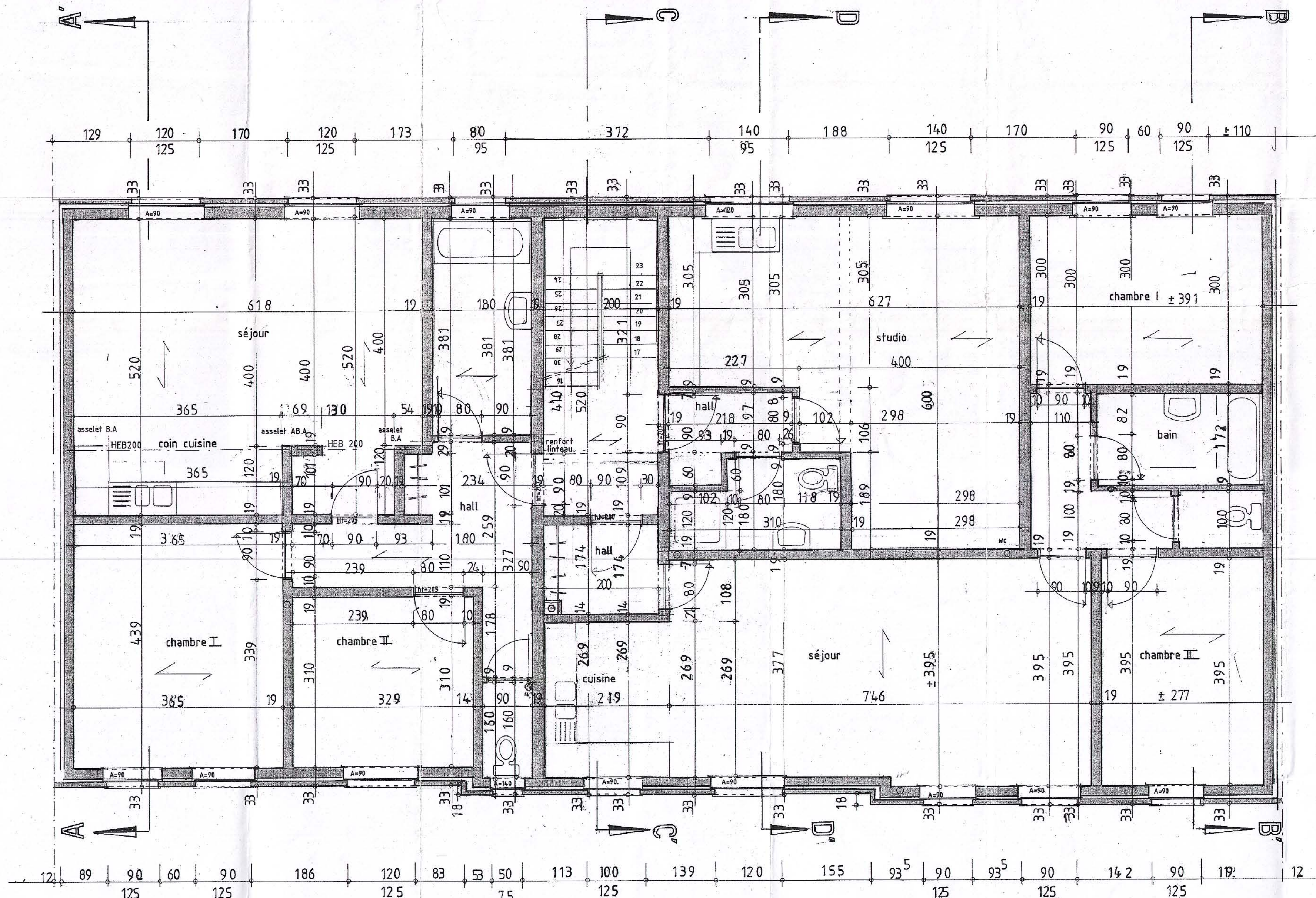
FACADE SUD



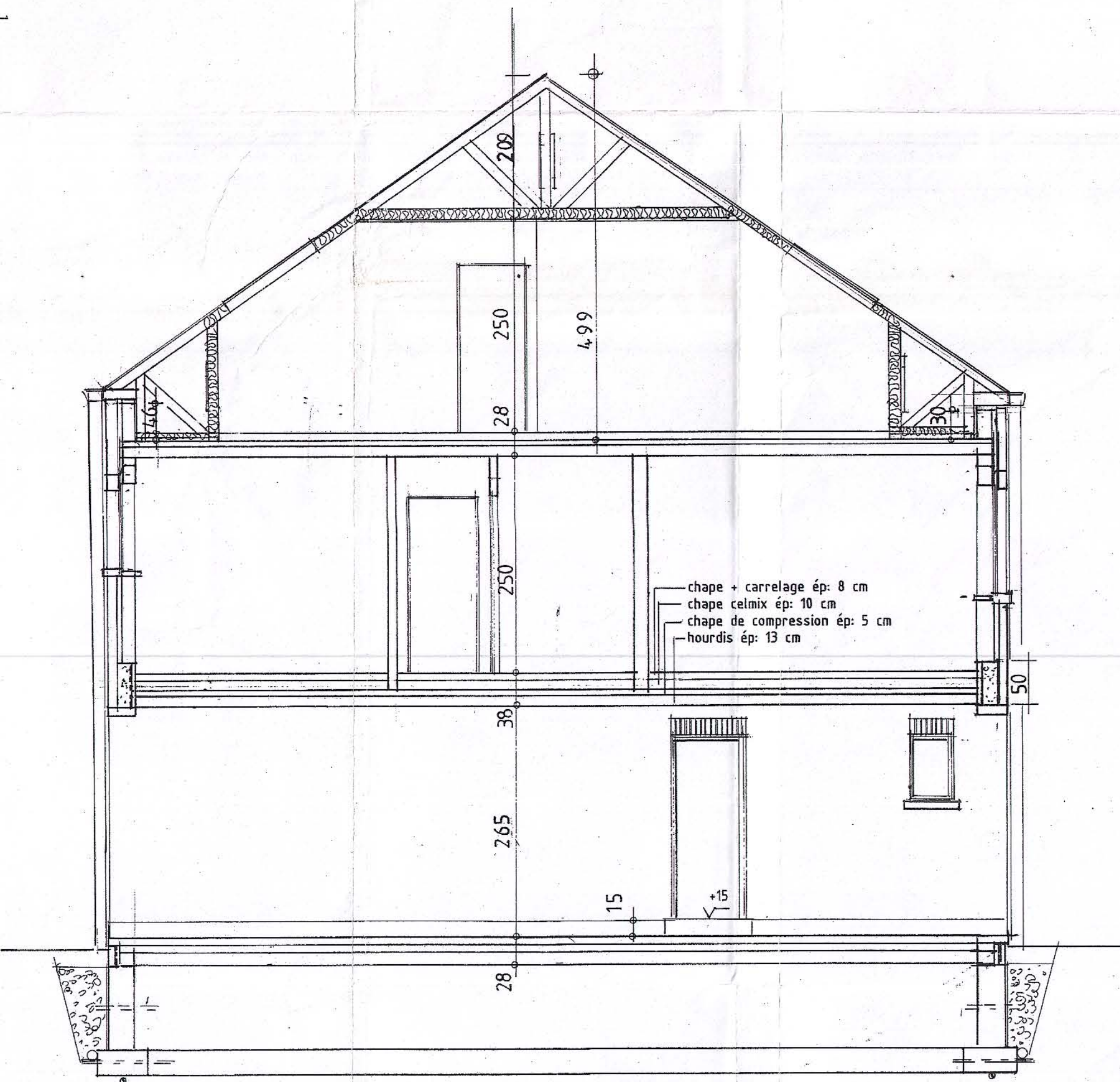
COUPE TRANSVERSALE C-C'



REZ-DE-CHAUSSEE



PREMIER ETAGE



COUPE D-D'

MATERIAUX: PAREMENT : briques ton rouge-brun rugueuses
MENUISERIE : PVC ton blanc
COUVERTURE : ardoises ton ardoises naturelles

PROVINCE : NAMUR

COMMUNE : NAMUR

PROJET : Construction de 7 logements/studios et:
boîtes de garages

ADRESSE CHANTIER : Rue d'Enhaive
5100 NAMUR

CADASTRE : NAMUR 3 division: Jambes
Section C n° 104, 102, 103

MAITRE DE L'OUVRAGE: Mr VAN HAZENDONCK Claude- Mr BUFFET
Rue Morimont 25
5330 SART-BERNARD

PLANS:logements
REC-DE-CHAUSSEE
PREMIER ETAGE
FACADES
COUPES

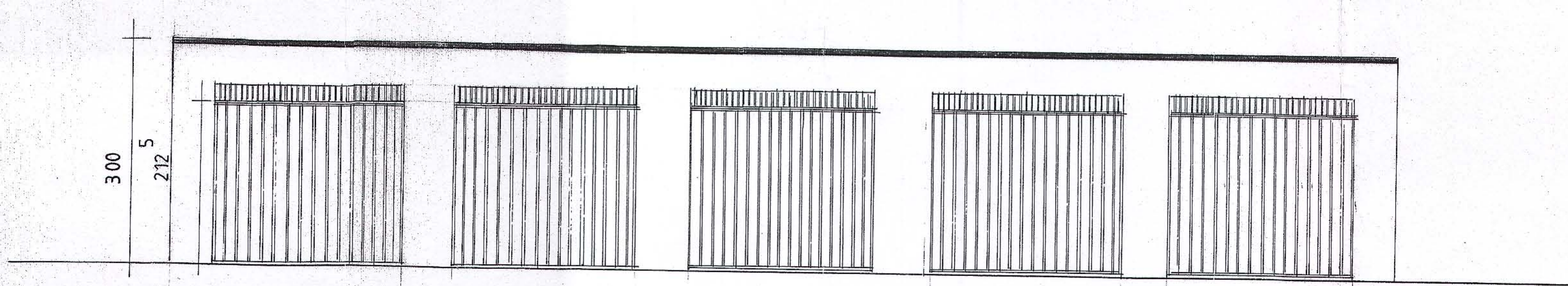
ECHELLES
1/50
1/50
1/50
1/50

VU ET APPROUVE:
Les propriétaires

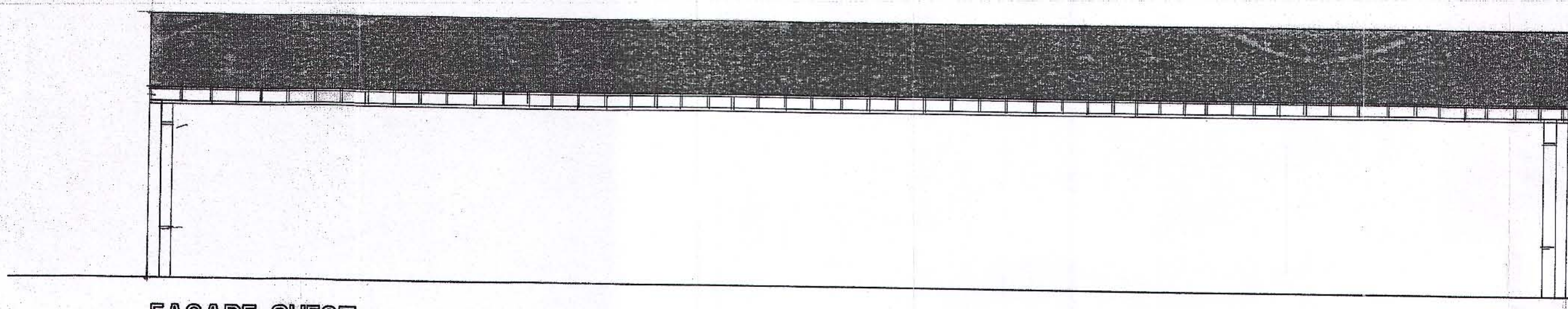
ARCHITECTE

van den Eede Cl
Chaussée de Waterloo 57
5000 Namur
Tél: 081/732592

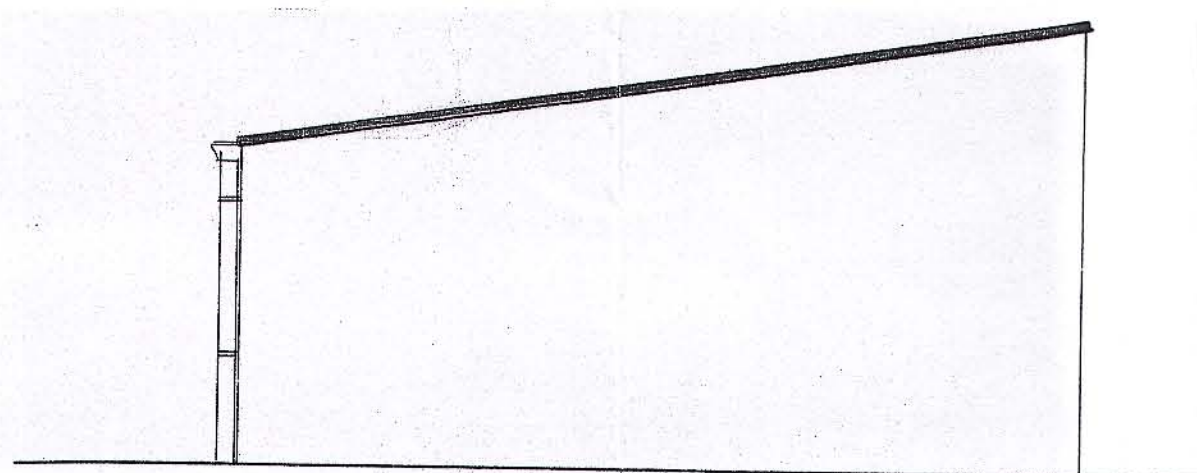
FUELLE 1/3 DOSSIER N° 20.04.01. DATE: le 16/02/04.



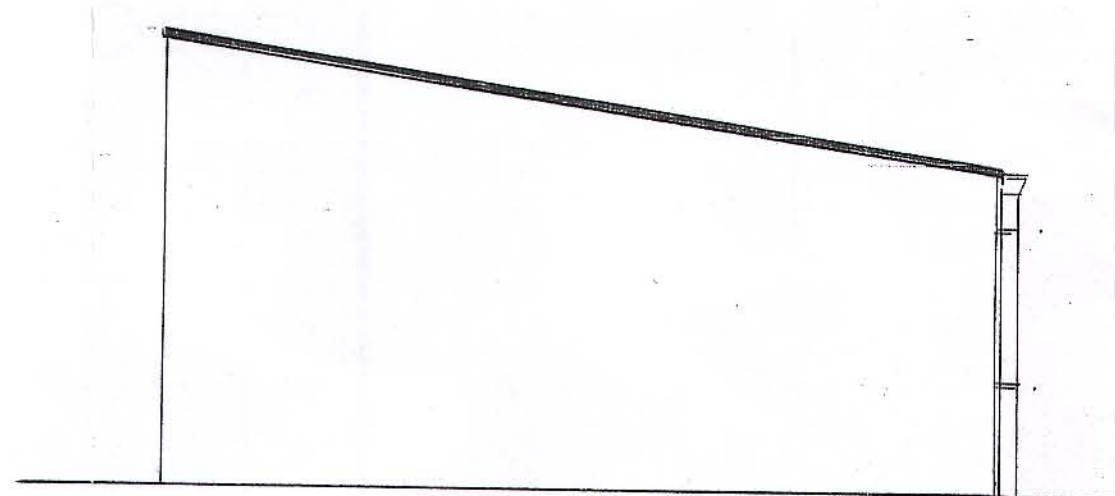
FACADE EST



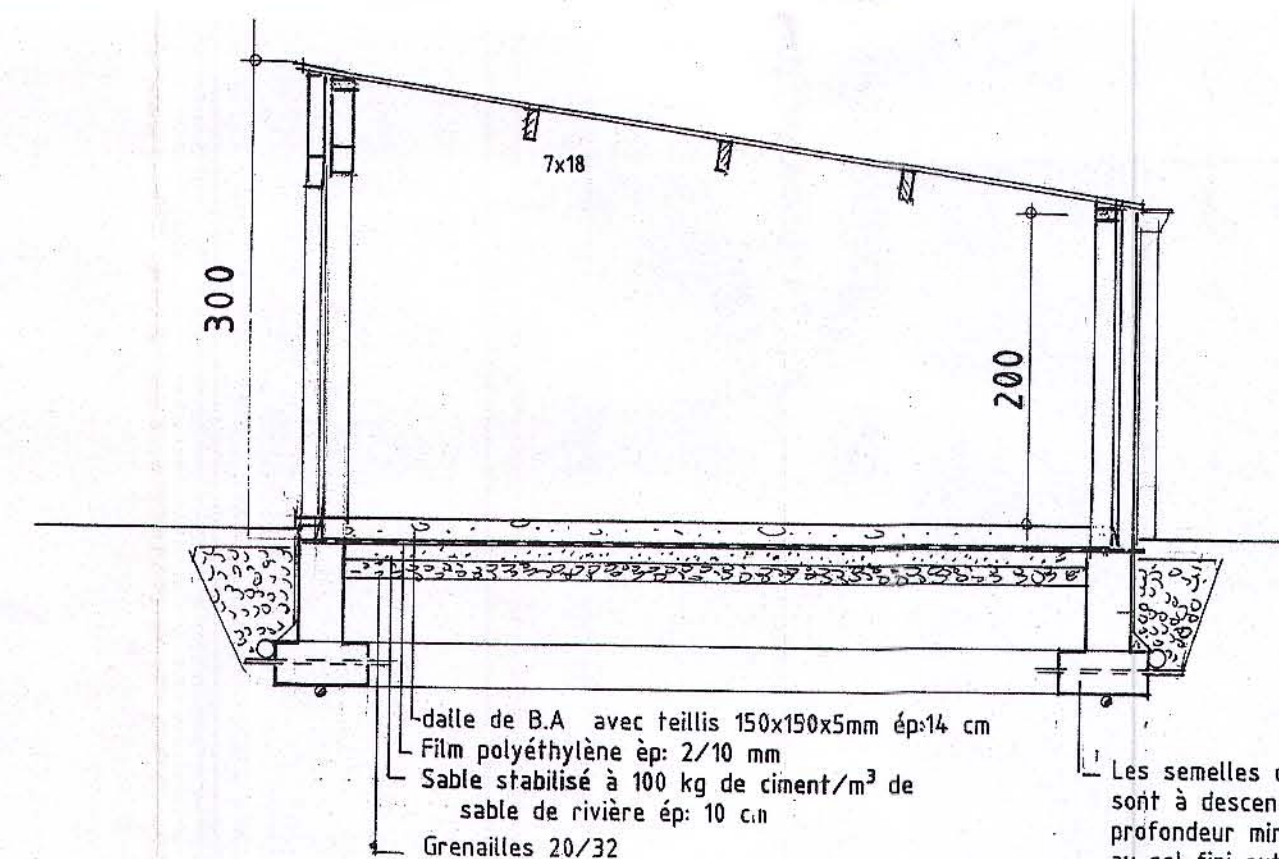
FACADE OUEST



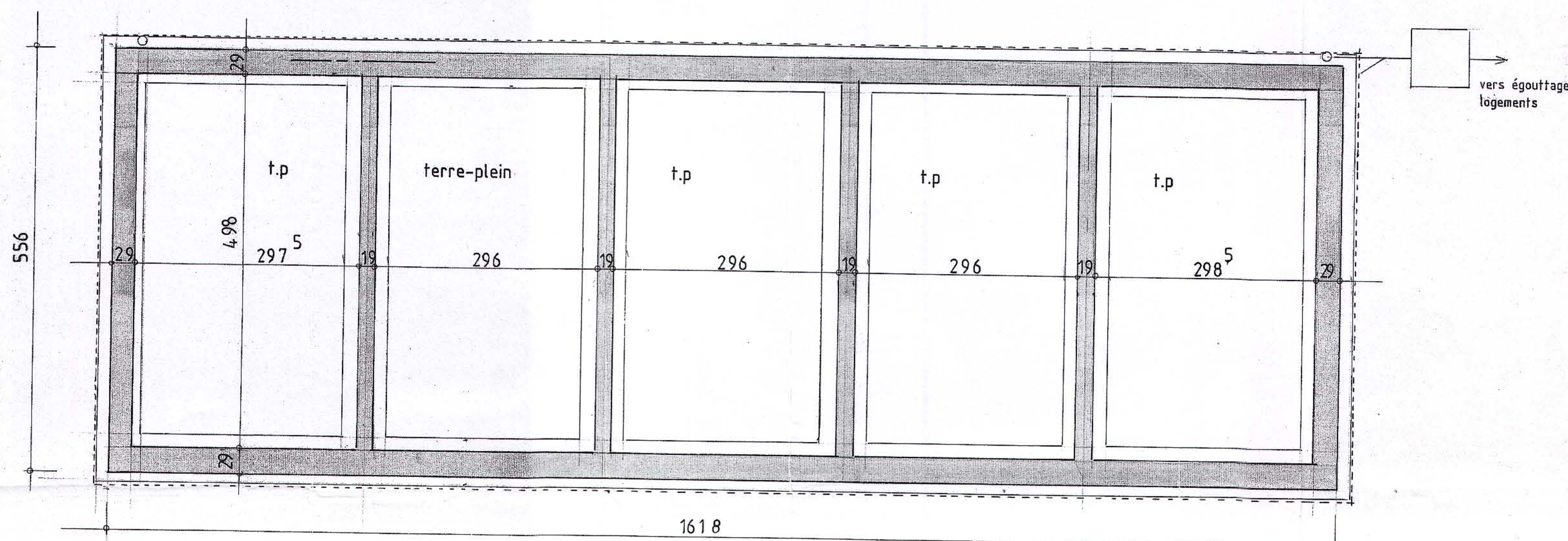
FACADE SUD



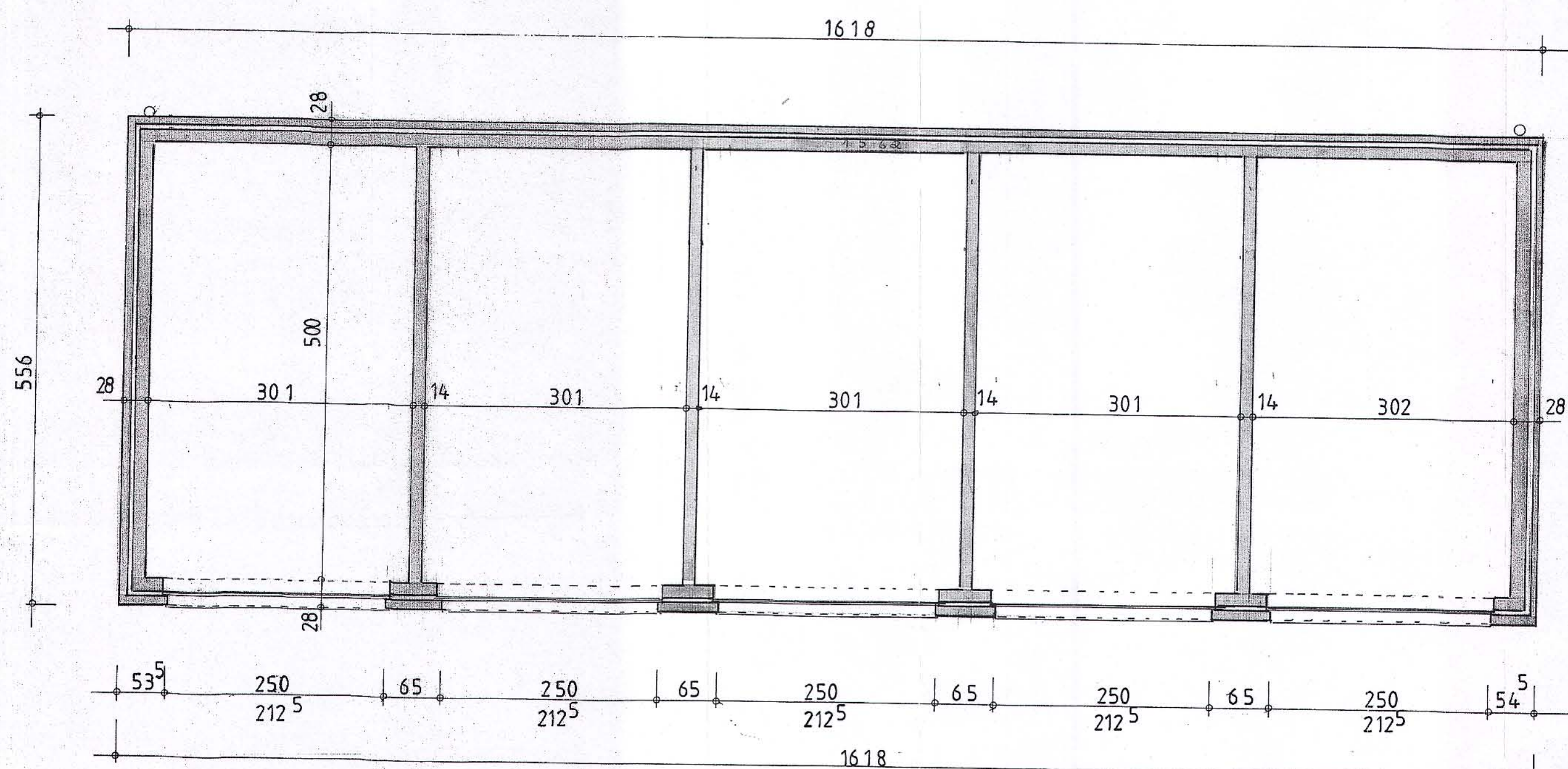
FACADE NORD



COUPE TRANSVERSALE



FONDATIONS



REZ-DE-CHAUSSEE

- MATERIAUX:** PAREMENT : briques rugueuses ton rouge-brun identiques aux logements
- MENUISERIE : portes anodisées ton grls clair
- COUVERTURE : plaques ondulées asbeste-ciment ton noir

PROVINCE: **NAMUR**

COMMUNE: **NAMUR**

PROJET: Construction de 7 logements/studios et boxes de garages

ADRESSE CHANTIER: Rue d'Enhaive 5100 JAMBES

CADASTRE: NAMUR: 3^{ème} division Jambes Section C n° 104^B, 102, 103

MAITRES DE L'OUVRAGE Mr VAN HAZENDONK Claude Mr BUFFET

Rue Morimont 25 5330 SART-BERNARD

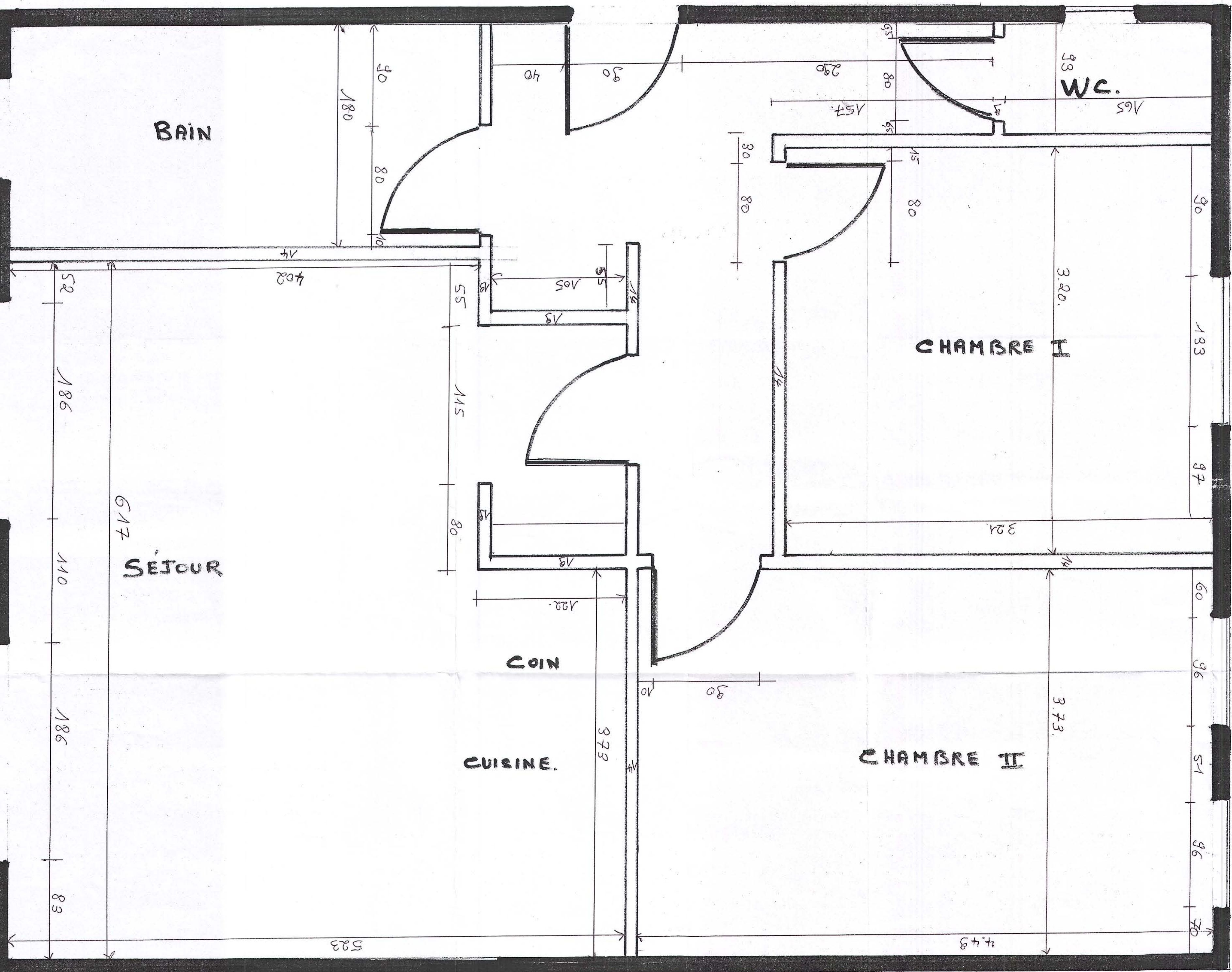
PLANS	ECHELLES	
FONDATIONS	1/50	
REZ-DE-CHAUSSEE	1/50	
COUPE	1/50	
FACADES	1/50	
VU ET APPROUVE Les propriétaires		
ARCHITECTE: van den Eede Cl Chaussée de Waterloo 57 5000 NAMUR Tél: 081/732592		
FEUILLE 3/3		DOSSIER N° 20/04-01 DATE: LE 16/02/04.

1



Can Rogers look
 up for
 Rogers
 Rogers

APPARTEMENT Ripell GAUCHE.
1^{re} ETAGE GARAGE.



Don Hagenstock
Wych
Bougeat

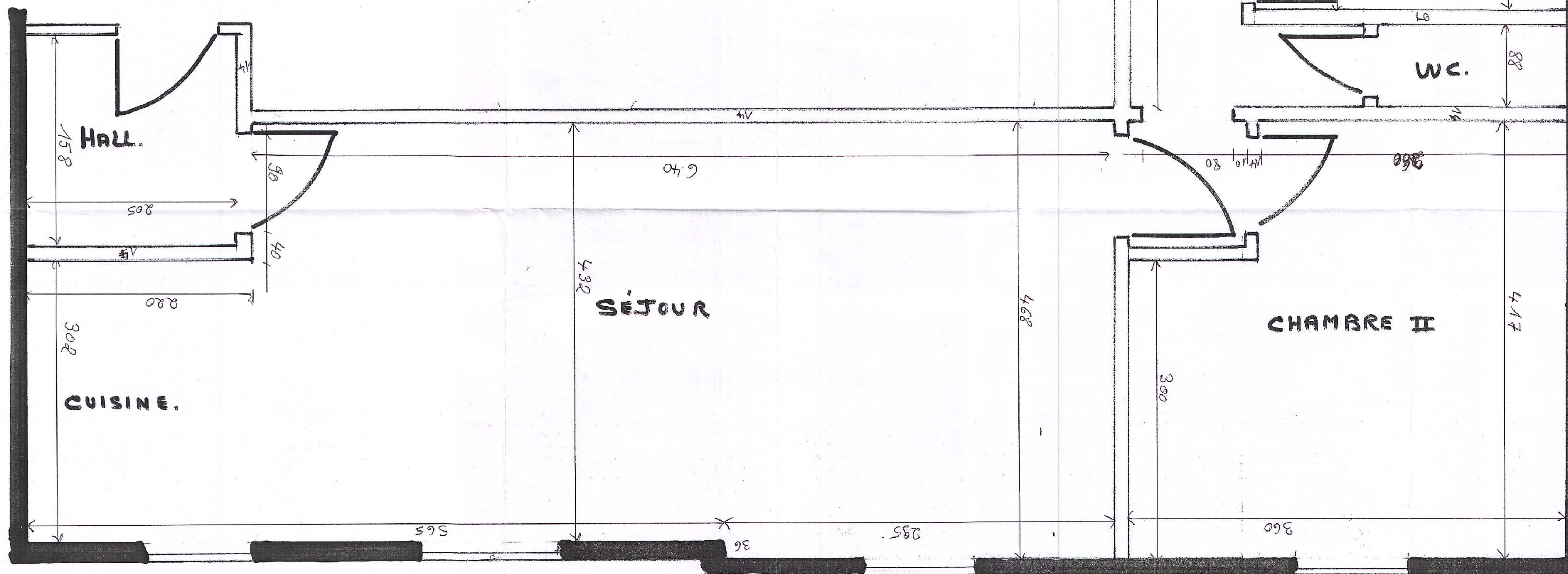
Vu et signé « ne varietur »
le présent pour rester annexé
à un acte de reçu par le notaire
HANES, à Namur, le 17/05/2005

3

Don Lazerdonk

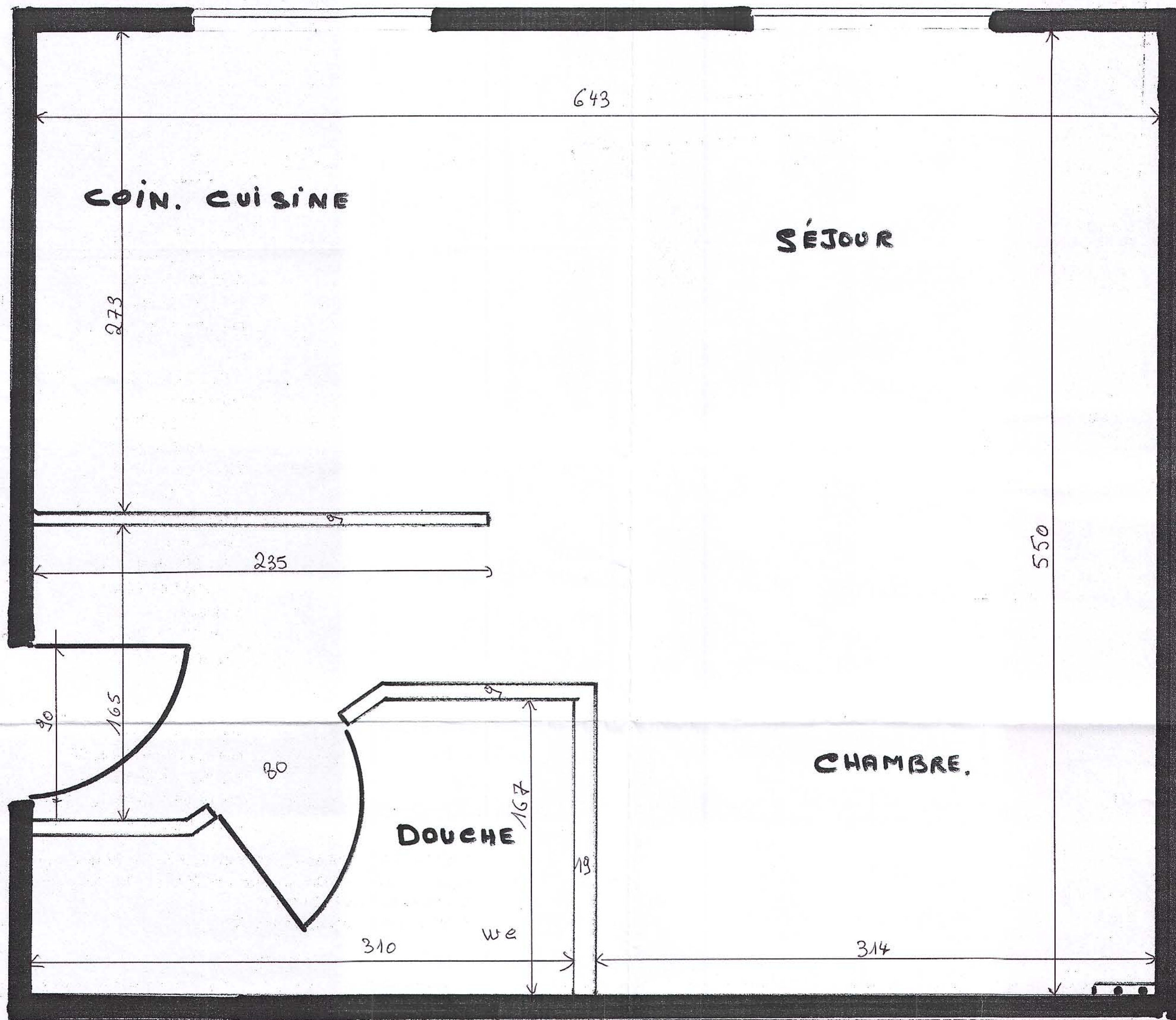
Yudh

Bougeai - Bouille



STUDIO 1^{er} ETAGE.

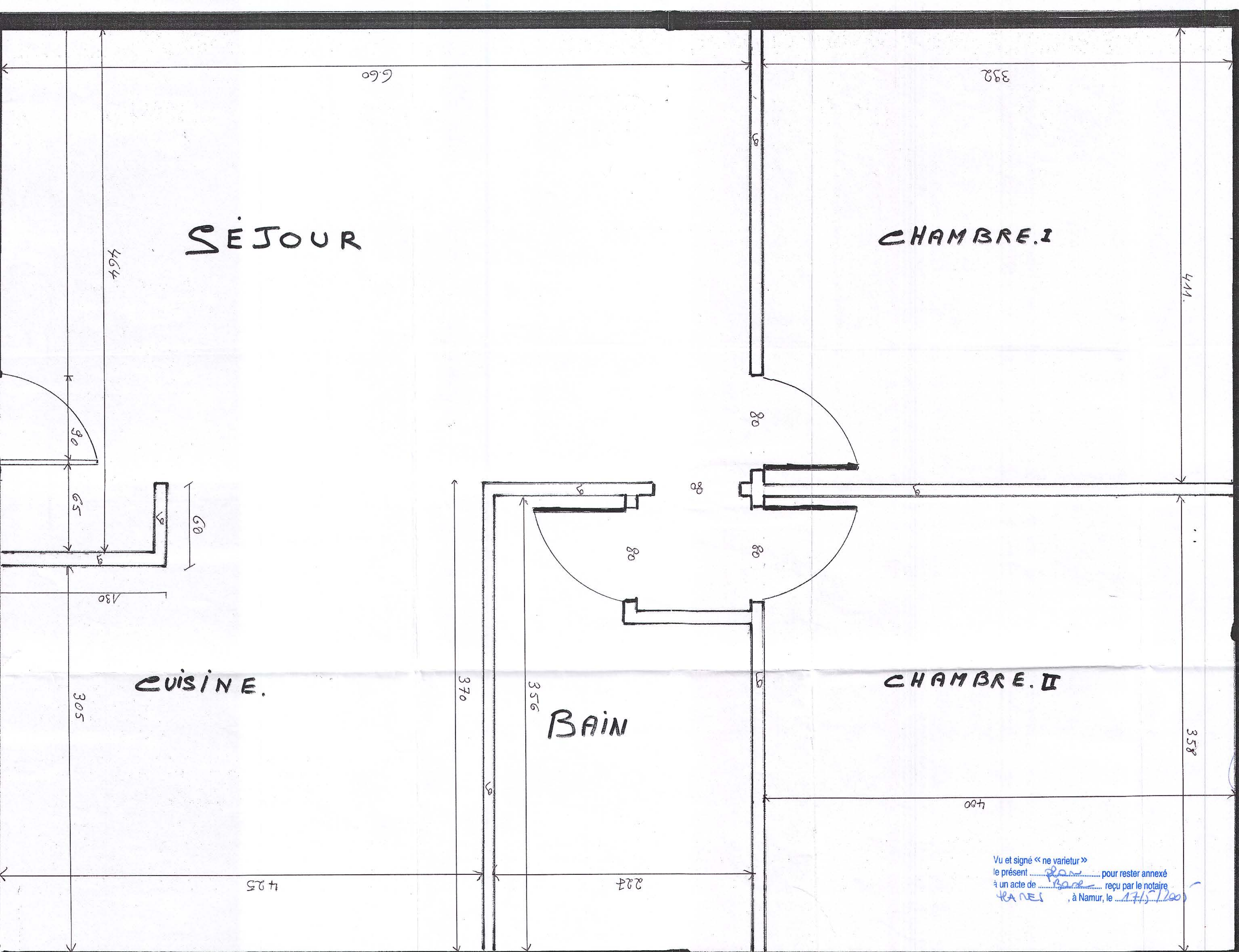
4



Vu et signé « ne varietur »
 le présent pour rester annexé
 à un acte de reçu par le notaire
 HANES, à Namur, le 13/5/2001

Van Beylen
Wap
Bougeois
Namur

APPARTEMENT 2^e ETAGE DROIT.



Vu et signé « ne varietur »
le présent plan pour rester annexé
à un acte de vente reçu par le notaire
H. A. N. E. S. à Namur, le 17/5/1905

Van Legendon
W. d.
Bouffes
Orville

APPARTEMENT 2^e ETAGE
GAUCHE

SÉJOUR

BAIN.

CUISINE

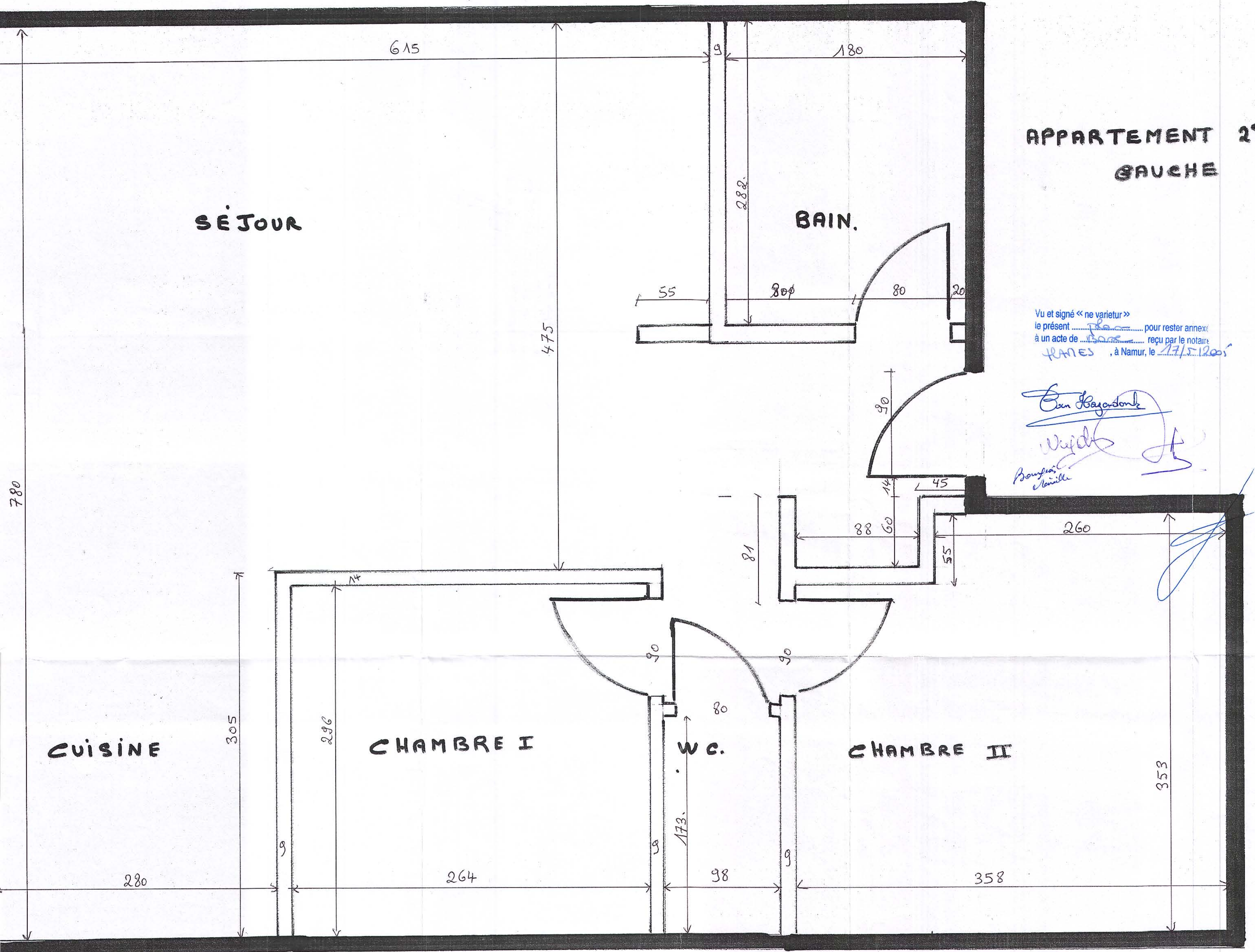
CHAMBRE I

W.C.

CHAMBRE II

Vu et signé « ne varietur »
le présent pour rester annexé
à un acte de reçu par le notaire
RAMES , à Namur, le 17/5/2005

Ben Bazarontz
Wijck
Bouffier
Vanille



2^e annex à l'acte 71.619.

Enregistré à Namur, 3^e bureau

le 24 mai 2005

Vol. 39 Fol. 84 case 11 rôle *nam* renvoi.

Reçu : Vingt-cinq EUROS (25 EUR.)

L'Inspecteur Principal
OUDAR J.-L.