[redacted]

L'an deux mil treize

Le vingt-quatre octobre

Par devant Nous, Yves-Michel LEVIE, Notaire à La Louvière, et Virginie DROULEZ, notaire suppléant à La Louvière, désignée par ordonnance de Madame la Présidente du Tribunal de Première Instance de Mons en date du trois avril deux mille treize, remplaçant Maître Pierre-Philippe Debauche, notaire à la résidence de La Louvière.

[redacted]

ONT COMPARU :

1) La société privée à responsabilité limitée IMMO CHALLE, ayant son siège social à Courcelles, avenue de Wallonie, 118.

TVA BE 0416.072.887 RPM Charleroi

Société constituée suivant acte reçu par le notaire Armand Wyffels, à Landen, le 16 février 1976, publié aux annexes du Moniteur Belge du 5 mars 1976 sous le numéro 708-7.

Dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois par acte reçu par le notaire soussigné le 20 janvier 2004, publié aux annexes du Moniteur Belge du 19 février suivant sous le numéro 04027731.

Ici représentée par Monsieur [redacted] ci-après nommé.

Seul gérant nommé à cette fonction par décision de l'assemblée générale en date du dix-huit septembre mil neuf cent nonante-sept, publiée aux annexes du Moniteur belge en date du deux octobre suivant, sous le numéro 972002-62. Associé unique.

Agissant en vertu des statuts.

[redacted]

2) Monsieur [redacted]

[redacted]

3) La société anonyme SOPHARIS, ayant son siège social à Binche (Péronnes-lez-Binche), rue Joseph Wauters, 58.

TVA BE 0475.846.366 RPM Charleroi

Constituée suivant acte reçu par le notaire Pierre-Philippe Debauche, à La Louvière, le 14 septembre 2001, publié aux annexes du Moniteur Belge du 25 octobre 2001 sous le numéro 20011025 472 et dont les statuts n'ont pas été modifiés depuis.

Ici représentée en vertu des statuts par deux administrateurs :

- Monsieur [redacted]

[redacted]

Dont les mandats ont été renouvelés aux termes d'une décision de l'assemblée générale du 11 juin 2013, publiée aux annexes du Moniteur Belge du 17 septembre 2013 sous le numéro 2013-09-26/0146460.

[redacted]

EXPOSE PREALABLE

La société privée à responsabilité limitée IMMO CHALLE, comparante sous

[redacted]

1), est propriétaire du bien suivant :

VILLE DE LA LOUVIERE (onzième division : HOUDENG-AIMERIES)

- un bien sur et avec terrain repris au cadastre en nature de garage situé rue François Sadin, +14, cadastré section B numéro 662 W 5 pour 4 ares 83 centiares.

Revenu cadastral total : 71 €.

ORIGINE DE PROPRIETE

Précédemment, le bien appartenait à Madame [redacted] à concurrence d'un quart en pleine propriété et un quart en usufruit et [redacted] à concurrence du surplus pour l'avoir recueilli dans ces proportions dans la succession de leur époux et père Monsieur [redacted] décédé le 18 décembre 1957.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Alain Jacquet, à La Louvière, le 1er mars 1993, transcrit au premier bureau des hypothèques de Mons le 18 mars suivant volume 6233 numéro 13, Madame [redacted] et Messieurs [redacted] précités, ont vendu ledit bien à Monsieur [redacted]

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Alain Aerts, à Houdeng-Aimeries, à l'intervention du notaire Françoise Mourue, à Merbes-le-Château, le 26 novembre 2002, transcrit au premier bureau des hypothèques de Mons le 5 décembre suivant sous la référence 40-T-05/12/2002-10062, Monsieur [redacted] précité a vendu ledit bien à Monsieur [redacted] et son épouse Madame [redacted]

Ces derniers ont vendu le bien, sous plus grand, à la société privée à responsabilité limitée IMMO CHALLE aux termes d'un acte reçu par le notaire Françoise Mourue, à Merbes-le-Château, à l'intervention du notaire soussigné, le 27 avril 2009, transcrit au premier bureau des hypothèques de Mons sous la référence 40-T-27/05/2009-04561.

SITUATION HYPOTHECAIRE

La société privée à responsabilité limitée IMMO CHALLE déclare que le bien prédécrit est quitte et libre de tous privilèges, inscriptions, transcriptions et tous autres empêchements quelconques.

URBANISME

La société privée à responsabilité limitée IMMO CHALLE déclare:

* que le bien est repris au plan de secteur de La Louvière-Soignies en zone d'habitat ;

* que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme non périmé à ce jour délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de La Louvière, en date du 28 novembre 2011 sous le numéro PU/11/0119 autorisant la construction d'un immeuble de 5 appartements.

La société IMMO CHALLE ne prend aucun autre engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 § 1er et le cas échéant, 84 § 2, alinéa premier, du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie (CWATUPE).

Le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du Règlement général sur la protection de l'environnement.

En outre, il est rappelé :

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

- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;

- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

La société IMMO CHALLE déclare que le bien faisant l'objet de la présente opération n'est :

- ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'un an ;

- ni inscrit sur la liste de sauvegarde ;

- ni repris à l'inventaire du patrimoine ;

- ni situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique tels qu'ils sont définis dans le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie.

La société IMMO CHALE déclare n'avoir pas connaissance que le bien :

- soit soumis au droit de préemption visé aux articles 175 et suivants du CWATUPE ;

- ait fait ou fasse l'objet d'un arrêté d'expropriation ;

- soit concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés ;

- soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

[redacted]

ASSAINISSEMENT DU SOL EN REGION WALLONNE

A. Les parties reconnaissent que leur attention a été appelée sur le fait que :

1. la présence de terres polluées dans le sol, quelle que soit l'origine ou la date de la pollution, peut être constitutive de déchets. A ce titre, le détenteur de déchets, soit en résumé, celui qui les possède ou en assure la maîtrise effective (exploitant, le cas échéant, propriétaire,...), est tenu d'un ensemble d'obligations, allant notamment d'une obligation de gestion (collecte, transport, valorisation ou élimination,...) à une obligation d'assainissement voire de réhabilitation,

2. parallèlement, en vertu de l'article 18 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, tout propriétaire peut être identifié comme titulaire de l'obligation d'assainissement ou encore, n'être tenu d'adopter que des mesures de sécurité et le cas échéant, de suivi selon qu'il s'agit d'une pollution nouvelle ou historique (antérieure ou postérieure au 30 avril 2007) et dans ce dernier cas, qu'elle constitue ou non une menace grave sauf cause de dispense ;

3. pour autant, en l'état du droit,

- en vertu de l'article 85 du CWATUPE, amendé par le décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, le vendeur est tenu de mentionner à l'acquéreur les données relatives au bien inscrites dans la banque de données de l'état des sols au sens de l'article 10 du décret. A ce jour, cette banque de donnée est en voie de constitution, de sorte que le vendeur est dans l'impossibilité de produire un extrait de celle-ci ;

- il n'existe pas de norme (décret, arrêté...) qui prescrive à charge du cédant des obligations d'investigation, d'assainissement ou de sécurité, en cas de mutation de sol;

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

[redacted]

B. Dans ce contexte, la société IMMO CHALLE déclare qu'à sa connaissance, - après des années de jouissance paisible (sans trouble) et utile (sans vice), - sans pour autant que l'acquéreur exige de lui des investigations complémentaires dans le terrain (analyse de sol par un bureau agréé, ...) -, rien ne s'oppose, selon lui, à ce que le bien vendu soit destiné, au regard de cette seule question d'état de sol, à l'accueil d'une habitation privée et qu'en conséquence, il n 'a exercé ou laissé s'exercer sur le bien vendu ni acte, ni activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure aux présentes qui soit incompatible avec la destination future du bien. Sous cette réserve, l'acquéreur le libère de toute obligation dans les rapports entre parties, sans préjudice aux droits des tiers et notamment, des autorités publiques. Il est avisé de ce qu'avec pareille exonération, il se prive de tout recours à l'encontre du vendeur, si en final, celui-ci était désigné par les autorités comme l'auteur d'une éventuelle pollution ou encore, celui qui doit assumer à un autre titre la charge de l'assainissement ou d'autres mesures de gestion. Pour autant, en pareil cas, les parties conviennent que le vendeur mis en cause par les autorités publiques ne pourrait se retourner contre lui ou l'appeler en garantie.

ZONES INONDABLES

Les articles 68-1 à 68-8 de la loi sur le contrat d'assurance terrestre, prévoient qu'en cas de cession d'un droit réel sur un immeuble, le notaire et le vendeur doivent, dans l'acte authentique, informer l'acquéreur sur le fait qu'un bien se situe ou non dans une zone à risque en matière d'inondation.

La société anonyme IMMO CHALLE déclare qu'à sa connaissance, le bien ne se situe pas dans une telle zone.

Enfin, le site de la Région wallonne (http//cartopro1.be/alino/viewer/htm) cartographiant les zones aléa d'inondation par débordement de cours d'eau fait apparaître que les biens objets des présentes ne se situent pas dans le périmètre d'une telle zone.

Etant précisé que les renseignements ci-avant résultent de documents communiqués de bonne foi par le notaire rédacteur des présentes, celui-ci n'ayant pas qualité pour en vérifier l'actualité ou l'exactitude, ce que l'acquéreur confirme bien savoir et accepter.

L'acquéreur déclare ne pas conditionner son acquisition à l'exactitude des renseignements ci-avant (notamment dans le cas où ces derniers se révéleraient inexacts ou incomplets), la présente clause ayant pour seul objet de tenir l'acquéreur informé de ses droits et obligations en matière d'assurance terrestre.

VENTE PAR LA SPRL IMMO CHALLE A MONSIEUR [redacted] DE MILLE HUIT CENT QUARANTE-SIX / DIX MILLIEMES EN PLEINE PROPRIETE

La société privée à responsabilité limitée IMMO CHALLE, comparante sous 1), ci-après dénommée « le vendeur », déclare vendre, par les présentes, sous les garanties légales, pour quitte et libre de toutes dettes, charges ou inscriptions d'hypothèques ou de privilèges, cas d'éviction et autres empêchements généralement quelconques, à Monsieur [redacted] comparant sous 2), ci-après dénommé « l'acquéreur », ici présent et qui accepte, mille huit cent quarante-six / dix millièmes [redacted] les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues ou discontinues, tous droits y

attachés, rien excepté ni réservé, sans garantie de la contenance indiquée, dont le plus ou le moins sera le cas échéant, pour le profit ou la perte de l'acquéreur, la différence fût-elle de plus d'un vingtième, et sans recours contre le vendeur pour vices, même cachés, l'acquéreur déclarant bien connaître le bien présentement vendu.

PROPRIETE - ENTREE EN JOUISSANCE - IMPOTS

L'acquéreur aura la propriété du bien précité à compter de ce jour et la jouissance à compter de la même date, par la possession réelle.

Il en supportera aussi, à compter de la même époque, toutes les contributions et tous impôts y afférents.

PRIX - FRAIS

La présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de €) que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur à l'instant.

Et ce au moyen de fonds provenant du

DONT QUITTANCE pouvant faire double emploi avec toute autre qui aurait pu ou pourrait être délivrée pour le même objet et si le paiement était effectué par chèque, sous réserve d'encaissement de celui-ci.

Les frais, droits et honoraires à cause de la présente vente et de ses suites, sont à charge de l'acquéreur.

SERVITUDES

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et actions pouvant appartenir au vendeur relativement au bien vendu.

Le vendeur aux présentes déclare n'avoir conféré aucune servitude sur le bien présentement vendu et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles éventuellement relatées ci-après.

REGION WALLONNE - RESTITUTION DE PRIME

Le vendeur déclare qu'il n'a pas bénéficié d'une des primes suivantes :

-réhabilitation
-achat
-construction
-restructuration
-logement conventionné.

Il reconnaît avoir été informé de l'obligation du notaire instrumentant d'en avertir l'administration, le cas échéant, de retenir le montant de la prime sur le produit de la vente.

CHANTIERS TEMPORAIRES ET MOBILES

Après avoir été interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le vendeur a déclaré qu'il n'a effectué sur le bien vendu aucun acte qui rentre dans le champ d'application de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

DECLARATION POUR LE FISC

L'acquéreur déclare ne pouvoir bénéficier en aucune manière de la réduction

des droits d'enregistrement.

Le notaire soussigné a donné lecture aux parties de l'article deux cent trois du code des droits d'enregistrement.

DECLARATION DU VENDEUR

Le vendeur déclare qu'il n'a pas introduit de demande de règlement collectif de dettes et n'est ni failli ni sous procédure de réorganisation judiciaire.

AUTORISATION DE DEMOLIR – AUTORISATION DE BATIR – RENONCIATION PARTIELLE A ACCESSION

Les comparants sous 1) et 2) autorisent la comparante sous 3), ci-après dénommée « le constructeur », à démolir les constructions existantes et à construire sur le bien, le tout à ses frais, risques et périls, précité, un immeuble de 5 appartements, conformément au permis d'urbanisme dont question ci-dessus.

La comparante sous 1) déclare renoncer purement et simplement au profit de la comparante sous 3), qui accepte, au droit d'accession qui lui appartient, en l'occurrence à concurrence de huit mille cent cinquante-quatre / dix millièmes, sur les constructions, plantations et ouvrages qui seront érigés.

CONDITIONS

Cette renonciation est faite jusqu'au 20 juin 2015.

Le constructeur devra se conformer aux règlements des autorités compétentes et effectuer à l'entière décharge des propriétaires et sans recours contre eux, toutes démarches utiles à l'obtention des autorisations légalement requises. La présente autorisation n'engage aucunement la responsabilité des propriétaires, les constructions envisagées étant aux entiers frais, risques et périls du constructeur préqualifié en ce compris ceux résultant de la garantie décennale. Les propriétaires consentent la présente autorisation de bâtir sans aucune garantie en ce qui concerne notamment les vices du sol ou du sous-sol, et dès lors sans garantie des vices cachés.

Toutes contestations qui pourraient être soulevées au sujet de ces constructions devront être vidées par le constructeur à ses frais, risques et périls sans l'intervention des propriétaires, le constructeur assumant lui-même toutes les condamnations qui pourraient être prononcées à ce sujet, même si elles étaient prononcées contre les propriétaires, en raison de leur qualité de propriétaires du fonds.

Toutes les charges, contributions, taxes et impositions quelconques auxquelles donneront lieu lesdites constructions seront à la charge exclusive du constructeur, en ce compris les taxes éventuelles pour immeuble non bâti, à concurrence seulement des quotités pour lesquelles la renonciation est consentie.

Engagement d'aliéner

La comparante sous 1) s'engage à aliéner ses droits dans le terrain au fur et à mesure de la cession des lots privatifs par le constructeur et, par conséquent, à comparaître aux actes de cession, sous seing privé et authentiques, de chaque lot privatif et de la quote-part de copropriété dans le terrain afférente à ce lot privatif telle qu'elle sera fixée dans les statuts de l'immeuble dont question ci-après.

Les parties conviennent de fixer la valeur de la totalité en pleine propriété du terrain à [redacted] €), au fur et du terrain, [redacted]

à mesure des cessions, dans la proportion ci-dessus fixée.

Option d'achat

La société IMMO CHALLE déclare conférer, pour elle-même et ses ayants cause et ayants droit, option irrévocable d'achat cessible sur les quotités de terrain dont elle est propriétaire, au constructeur, qui accepte, mais sans obligation de lever l'option.

L'option d'achat pourra être levée par lettre recommandée adressée par le constructeur.

L'acte authentique devra être signé dans les quatre mois de la manifestation de lever l'option.

Dans cette hypothèse, la renonciation au droit d'accession continuera jusqu'au lendemain du délai prévu pour la passation de l'acte notarié.

Le prix de vente du terrain est fixé de commun accord comme dit ci-avant pour la totalité en pleine propriété à [redacted] €).

Si à la date du 20 juin 2015, le constructeur n'a pas levé l'option, les constructions qui n'auront pas trouvé acquéreur reviendront de plein droit à la société IMMO CHALLE sans qu'aucune indemnité ne soit due au constructeur.

STATUTS DE L'IMMEUBLE ET REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Le présent acte crée les statuts de l'immeuble, établit la division et place sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée le terrain prédécrit et le bâtiment à y construire.

Les comparants nous ont requis d'acter en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété.

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

L'immeuble comprendra moins de vingt lots privatifs.

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

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

Les comparants nous ont ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants :

- le permis d'urbanisme dont question ci-dessus ;
- les plans de l'immeuble établi par la société anonyme 3D TOPO, représentée, par Monsieur [redacted] géomètre en date du 25 juin 2013. Ce document contient également un rapport établi concernant les quotités attribuées à chaque lot privatif dans les parties communes du bien.

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

Servitudes

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

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

Il en est notamment ainsi :

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

2.- Le titre de propriété du comparant ne contient pas de mention de servitudes.

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

TITRE I.- ACTE DE BASE

CHAPITRE I.- MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE FORCEE

I. <u>Mise sous le régime de la copropriété forcée</u>

Les comparants déclarent vouloir placer le bien sous le régime de la copropriété forcée et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien à construire sera divisé sur base des plans ci-annexés :

- d'une part, en <u>parties privatives</u> appelées "appartement", ou de manière générale "lot privatif" qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire ;
- d'autre part, en <u>parties communes</u> générales qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en dix mille/ dix millièmes (10.000/10.000) indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables des parties privatives.

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

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

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

séparablement attachée.

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

Les comparants nous déclarent qu'il résulte des plans annexés que :

1. Généralités

Ce bien comprend :

a) une zone destinée à la bâtisse, située à front de rue ;

b) une zone de jardin.

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

Les parties privatives de l'immeuble érigé sur les zones destinées à la bâtisse et aux garages sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés. Les quotes-parts dans les parties communes sont fixées conformément au rapport ci-joint.

[redacted]

A.1. L'APPARTEMENT 1 d'une contenance de 60,60 mètres carrés avec un jardin de 151 mètres carrés, comprenant :

En partie privative et exclusive :

- au rez-de-chaussée : un living (cuisine/salon/salle à manger), un hall de nuit, une salle de douche et une chambre

En jouissance exclusive :

un jardin d'une contenance de 151 mètres carrés

En copropriété et indivision forcée :

- mille cinq cent quarante-trois / dix millièmes (1.543/10.000èmes) des parties communes en ce compris le terrain ;
- deux mille huit cent vingt / dix millièmes (2.820/10.000èmes) des parties communes spécifiques A.

A.2. L'APPARTEMENT 2 d'une contenance de 59,40 mètres carrés avec un jardin de 74 mètres carrés, comprenant :

En partie privative et exclusive :

- au rez-de-chaussée : un hall d'entrée, un water-closet, une chambre, une salle de bain, un living (salon/salle à manger) et une cuisine

En jouissance exclusive :

un jardin d'une contenance de 74 mètres carrés

En copropriété et indivision forcée :

- mille deux cent onze / dix millièmes (1.211/10.000èmes) des parties communes en ce compris le terrain ;
- quatre mille quatre-vingt / dix millièmes (4.080/10.000èmes) des parties communes spécifiques B.

A.3. L'APPARTEMENT 3 d'une contenance de 125,10 mètres carrés, comprenant :

En partie privative et exclusive :

- au 1er étage : un hall d'entrée, un salon, une salle à manger, une cuisine,

une buanderie, un escalier vers le 2ème étage et un balcon.

- au 2ème étage : un hall de nuit, un water-closet, deux chambres, un dressing, une salle de bain, un escalier vers le 1er étage et un balcon.

En copropriété et indivision forcée :

- mille huit cent cinq / dix millièmes (1.805/10.000èmes) des parties communes en ce compris le terrain ;

- trois mille deux cent nonante-huit / dix millièmes (3.298/10.000èmes) des parties communes spécifiques A.

A.4. L'APPARTEMENT 4 d'une contenance de 138,10 mètres carrés, comprenant :

En partie privative et exclusive :

- au 1er étage : un hall d'entrée, un water-closet, un living (cuisine/salon/salle à manger), un cellier, une buanderie, un escalier vers le 2ème étage et un balcon.

- au 2ème étage : un hall de nuit, une salle de douche, trois chambres, un escalier vers le 1er étage et un balcon.

En copropriété et indivision forcée :

- deux mille cent vingt-quatre / dix millièmes (2.124/10.000èmes) des parties communes en ce compris le terrain ;

- trois mille huit cent quatre-vingt-deux / dix millièmes (3.882/10.000èmes) des parties communes spécifiques A.

A.5. L'APPARTEMENT 5 d'une contenance de 138,10 mètres carrés, comprenant :

En partie privative et exclusive :

- au 1er étage : un hall d'entrée, un water-closet, un living (cuisine/salle à manger), un salon, un cellier, un bureau, un escalier vers le 2ème étage et un balcon.

- au 2ème étage : un hall de nuit, un water-closet, une salle de bains, une buanderie, deux chambres, un dressing, un escalier vers le 1er étage et un balcon.

En copropriété et indivision forcée :

- mille sept cent cinquante-huit / dix millièmes (1.758/10.000èmes) des parties communes en ce compris le terrain ;

- cinq mille neuf cent vingt / dix millièmes (5.920/10.000èmes) des parties communes spécifiques B.

Le GARAGE 1 d'une contenance de 19,50 mètres carrés, comprenant :

En partie privative et exclusive :

Au rez-de-chaussée : un garage.

En copropriété et indivision forcée :

Deux cent nonante-sept / dix millièmes (297/10.000èmes) des parties communes en ce compris le terrain.

Le GARAGE 2 d'une contenance de 18,90 mètres carrés, comprenant :

En partie privative et exclusive :

Au rez-de-chaussée : un garage.

En copropriété et indivision forcée :

Trois cent un / dix millièmes (301/10.000èmes) des parties communes en ce compris le terrain.

Le GARAGE 3 d'une contenance de 19,30 mètres carrés, comprenant :

En partie privative et exclusive :
Au rez-de-chaussée : un garage.
En copropriété et indivision forcée :
Trois cent trois / dix millièmes (303/10.000èmes) des parties communes en ce compris le terrain.

Le GARAGE 4 d'une contenance de 19,40 mètres carrés, comprenant :
En partie privative et exclusive :
Au rez-de-chaussée : un garage.
En copropriété et indivision forcée :
Trois cent vingt-huit / dix millièmes (328/10.000èmes) des parties communes en ce compris le terrain.

Le GARAGE 5 d'une contenance de 21,20 mètres carrés, comprenant :
En partie privative et exclusive :
Au rez-de-chaussée : un garage.
En copropriété et indivision forcée :
Trois cent trente / dix millièmes (330/10.000èmes) des parties communes en ce compris le terrain.

[redacted]

3. Valeur respective des lots privatifs

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

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

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

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

Toutefois :

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

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

[redacted]

désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété

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

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

4. <u>Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux. Détermination de leur caractère privatif ou commun</u>

PARTIES COMMUNES GENERALES (liste non exhaustive)

- le terrain ;
- les murs porteurs, de façade, séparatifs, les hourdis, fondations, toitures en bâtière et plateformes, cheminées, gaines techniques, balcons, gouttières, descentes d'eaux pluviales... ;
- couvertures en ardoises, en roofing ou en zinc, charpentes, ainsi que les éléments assurant l'étanchéité ;
- toutes canalisations dans leurs réseaux communs, égouttage, évacuation et acheminement ;
- le local compteurs du rez-de-chaussée, minuterie, sonnerie, parlophone, boîte aux lettres...

Les parties communes spécifiques A et B décrites ci-dessous font référence aux cages d'escaliers et halls respectifs ne desservant pas la totalité des appartements composant l'immeuble, mais seule une partie de ceux-ci. Elles comprennent l'entretien courant (nettoyage), les petites et moyennes réparations (peintures et enduits de surfaces, etc...)

PARTIES COMMUNES SPECIFIQUES A

<u>Appartements 1, 3 et 4</u>
Au rez-de-chaussée :
Un hall d'entrée commun et une cage d'escalier vers le 1er étage
Au 1er étage :
Un hall commun et une cage d'escalier vers le 2ème étage
Au 2ème étage :
Un exutoire de fumée

PARTIES COMMUNES SPECIFIQUES B

<u>Appartements 2 et 5</u>
Au rez-de-chaussée :
Un hall d'entrée commun avec cage d'escalier vers le 1er étage
Au 1er étage :
Une cage d'escalier
Au 2ème étage :

Un vide sur sas

5. <u>Modifications éventuelles à l'acte de base</u>

Les comparants déclarent réserver à leur profit exclusif le droit de modifier la configuration des parties communes pour autant que l'accès aux parties privatives déjà vendues ne soit pas restreint et qu'il n'en résulte pas de modification quant à la proportionnalité du mode de répartition de la contribution aux charges communes des différents lots privatifs.

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

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

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

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

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

TITRE II.- REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I.- EXPOSE GENERAL

Article 1.- Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend notamment:

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

nérale ordinaire de l'association des copropriétaires.

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

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

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

Article 2.- Destination des lots privatifs

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

L'exercice d'une activité de type « HORECA », magasins de nuit ou salles de jeu est strictement interdite dans l'immeuble.

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

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

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

Article 3.- Jouissance des parties privatives

a) Principes

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

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

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

Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à

aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service ou celui de leurs visiteurs.

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

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

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

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

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

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

[redacted]

b) Accès au toit

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

c) Distribution intérieure des locaux

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

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

d) Travaux dans les lots privatifs

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

Il est interdit à un propriétaire ou occupant de supprimer des radiateurs dans son lot privatif ou de les remplacer par des radiateurs d'un calibre différent, sauf autorisation accordée par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des copropriétaires présents ou représentés.

e) Installations particulières

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

La sonnerie du téléphone doit être installée de façon à ne pas troubler les oc-

cupants des locaux privatifs voisins. Les fils ne peuvent emprunter les façades de l'immeuble.

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

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

f) Emménagements - Déménagements

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

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

g) Inaction d'un copropriétaire

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

Article 4.- Limites de la jouissance des parties privatives

a) Harmonie

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

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

Si les occupants veulent mettre des rideaux aux fenêtres, des persiennes, des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront du modèle et de la teinte à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Sauf décision contraire de l'assemblée générale, il est expressément précisé que les rideaux donnant sur le côté-rue doivent obligatoirement être de couleur blanc-beige.

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

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

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

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

- les travaux de peinture aux fenêtres, portes-fenêtres et châssis sont pris en

charge par la copropriété et constituent dès lors une charge commune.

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

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

c) Terrasses et balcons

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

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

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

d) Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'immeuble.

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

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

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

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

e) Location

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

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

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

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

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

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

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

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

f) Garages

Les garages doivent être de préférence vendus à des propriétaires d'un lot privatif dans l'immeuble.

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

Aucun atelier de réparation, de dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne peut y être installé.

g) Animaux

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

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

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

Ce montant sera versé au fonds de réserve.

Article 5.- Interdictions

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

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

Article 6.- Transformations

a) Modifications des parties communes

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

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

copropriétaires présents ou représentés.

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

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

b) Modifications des parties privatives

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

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

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

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

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

CHAPITRE III.- TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 7.- Généralités

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

Article 8.- Genre de réparations et travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :
- réparations urgentes ;
- réparations non urgentes.

Article 9.- Réparations urgentes

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

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

Article 10.- Réparations ou travaux non urgents

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires

possédant ensemble au moins un quart des quotes-parts dans les parties communes. Ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche.

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

Article 11.- Servitudes relatives aux travaux

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 12.- Nettoyage

Sauf accord commun de tous les copropriétaires de recourir à un service extérieur de nettoyage, chaque propriétaire et/ou locataire d'un appartement doit assurer lui-même le nettoyage de son pallier et de la volée d'escalier jusqu'au palier inférieur.

Sauf accord commun de tous les copropriétaires de recourir à un service extérieur de nettoyage, le propriétaire et/ou locataire de l'appartement du rez-de-chaussée doit en plus assurer lui-même le nettoyage des communs du rez-de-

Au cas où un propriétaire et/ou locataire n'effectue pas le nettoyage qui lui est attribué au présent acte, la copropriété se réserve le droit de faire appel à un service de nettoyage pour sa partie et aux frais des copropriétaires défaillants.

Il est également précisé qu'il est interdit de stocker les poubelles dans les parties communes. A cet égard, le dépôt des immondices devra se faire le jour de l'enlèvement de ceux-ci par les services de la commune le long de la haie à gauche de la grille à l'emplacement prévu à cet effet.

CHAPITRE IV.- CHARGES COMMUNES

Article 13.- Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes

Les charges communes sont divisées en :

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

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

Sont considérées comme **charges communes générales** :

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

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

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

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

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

f) les indemnités dues par la copropriété ;

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

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

Sont considérées comme **charges communes particulières** :

- les dépenses relatives à l'entretien des parties communes spécifiques définies ci-avant.

<u>Premières charges communes</u>

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

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

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

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

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

Article 15.- Chauffage

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

Article 16.- Eau

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

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

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

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

Article 17.- Électricité

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes, emplacements de parking et portail d'entrée.

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

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

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

Article 18.- Impôts

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

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

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

De même, les frais qui seraient exposés par la copropriété aux terrasses et balcons dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif doivent être remboursés par le propriétaire concerné s'il est établi que les dégâts causés au revête-

ment sont dus de son fait.

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

Article 20.- Recettes au profit des parties communes

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

Article 21.- Modification de la répartition des charges

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 22.- Cession d'un lot

a) <u>Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot</u>

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

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

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

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

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

copropriété;

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

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

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

b) Obligations du notaire

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

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

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

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

Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire.

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

c) Obligation à la dette

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d) Décomptes

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

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

e) Arriérés de charges

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

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

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

Article 23.- Fonds de roulement

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

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

Le montant initial de cette provision est fixé par le syndic sur base des évaluations et est exigible au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif.

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

Article 24.- Fonds de réserve

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

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

Article 25.- Paiement des charges communes

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

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

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

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

Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen du fonds de roulement, lequel doit demeurer intact.

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

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

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

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

Article 26.- Recouvrement des charges communes

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

A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges com-

Enregistré 21 rue ... renvoi

à LA LOUVIÈRE • bureau

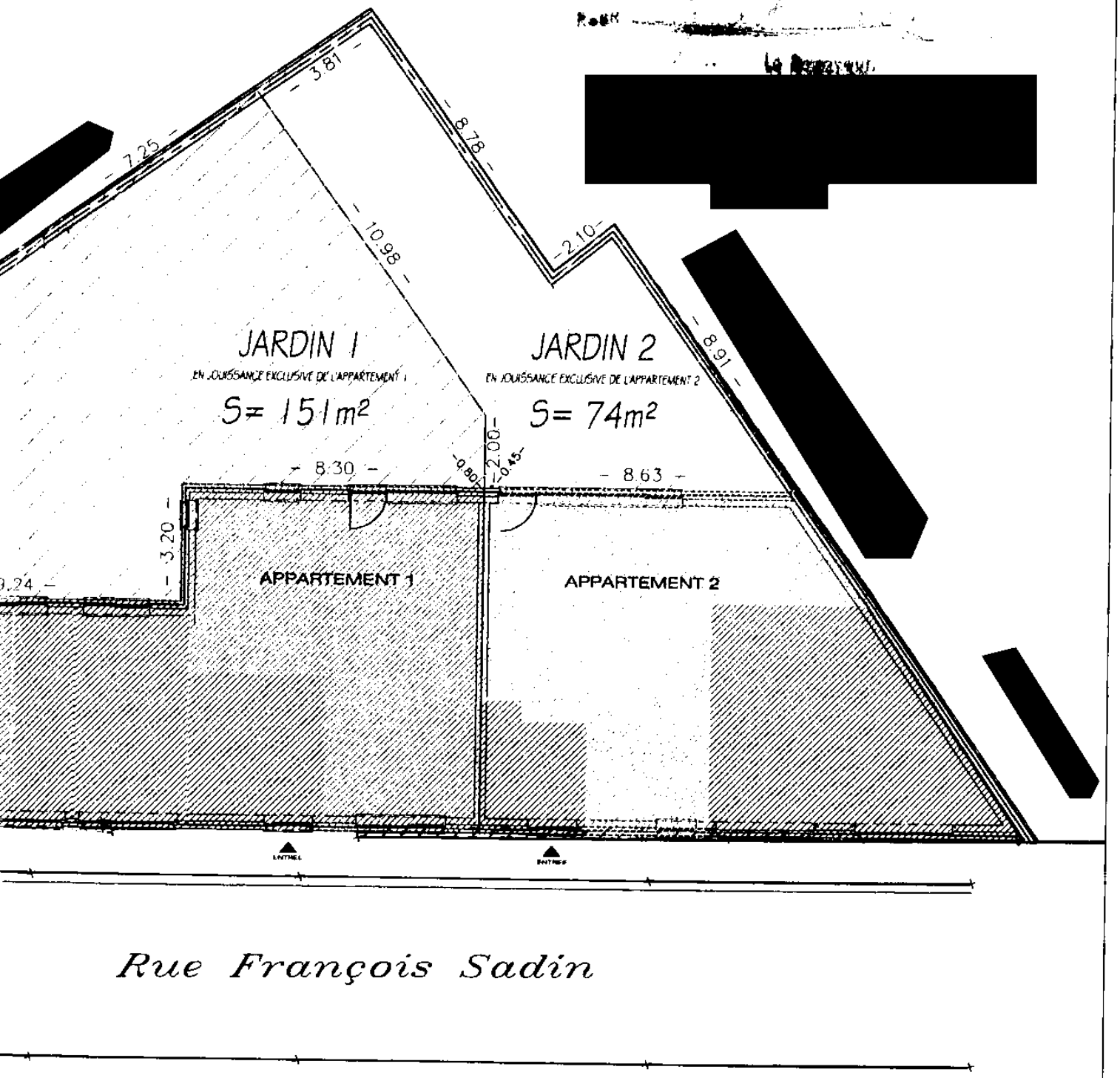
le ...

Vol ...

Rôle ...

Le Receveur

[redacted]



3D TOPO

rue de Forchies 29, 6140 Fontaine l'Evêque
Tél 071/52 94 67 - Fax 071/54 11 73
e mail 3D@3DTOPO BE

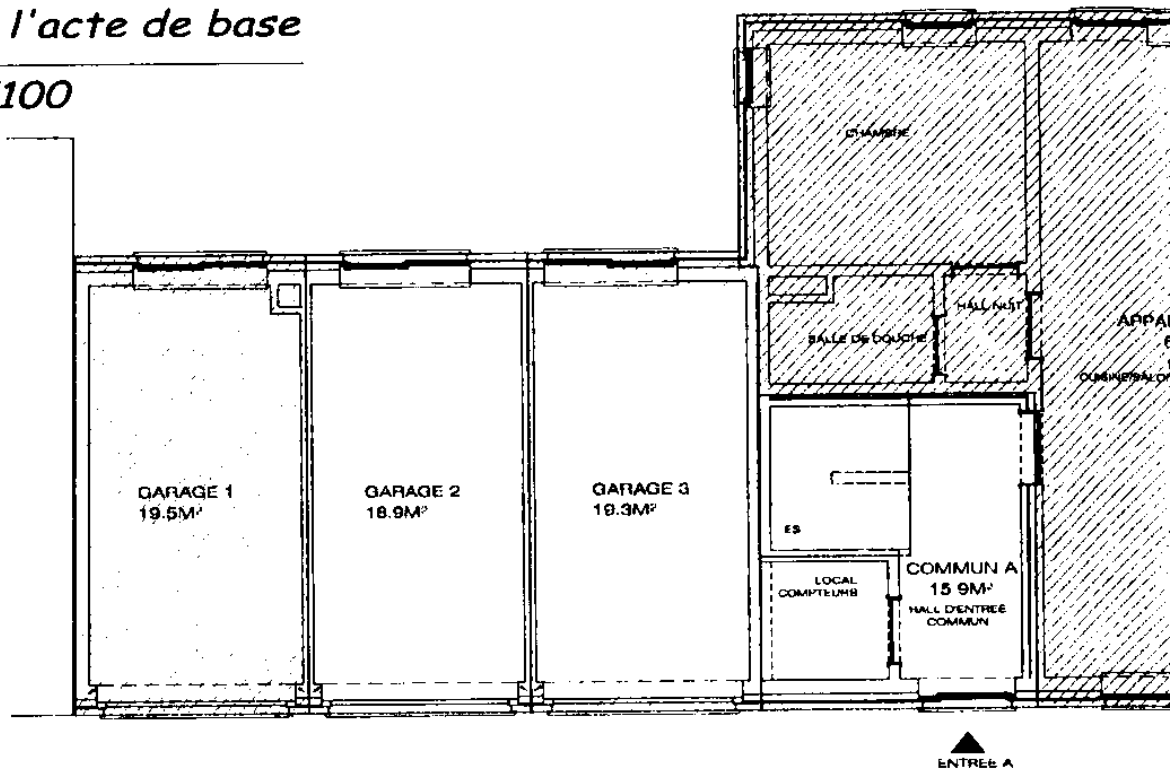
Province de Hainaut

Ville de la Louvière ex: Houdeng-Aimeries

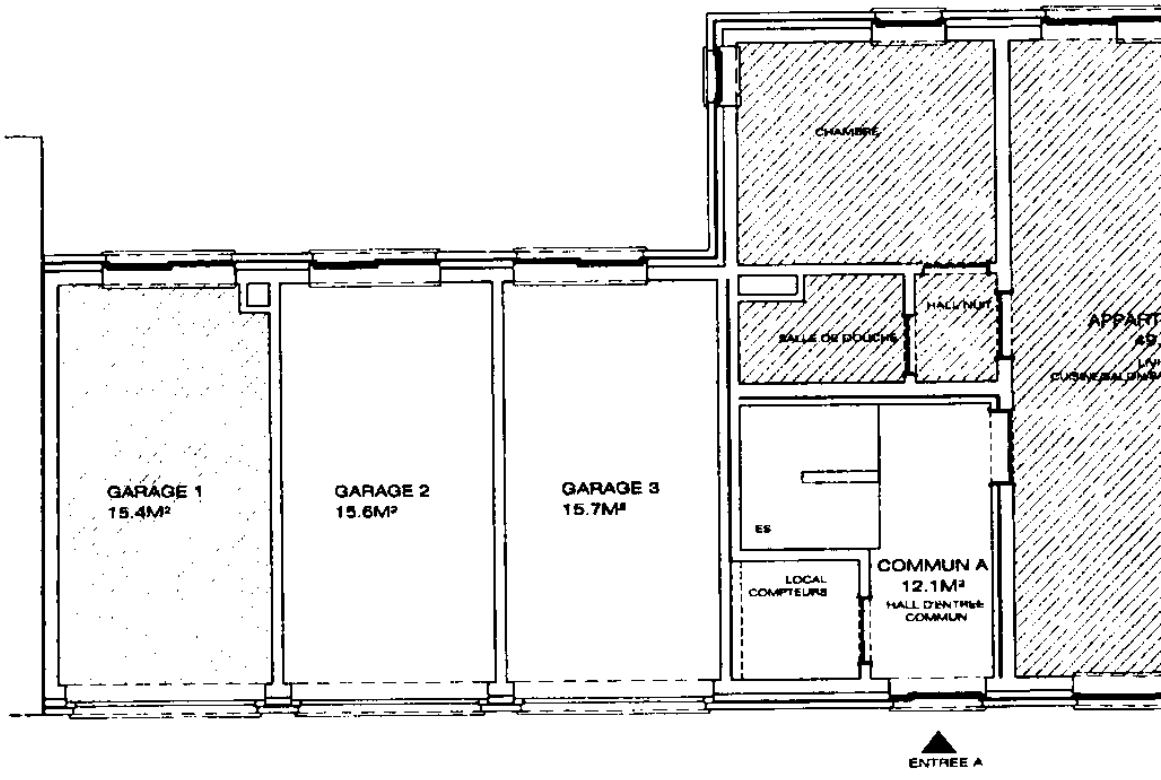
Plan joint à l'acte de base

Echelle : 1/100

PLAN 2 de 6



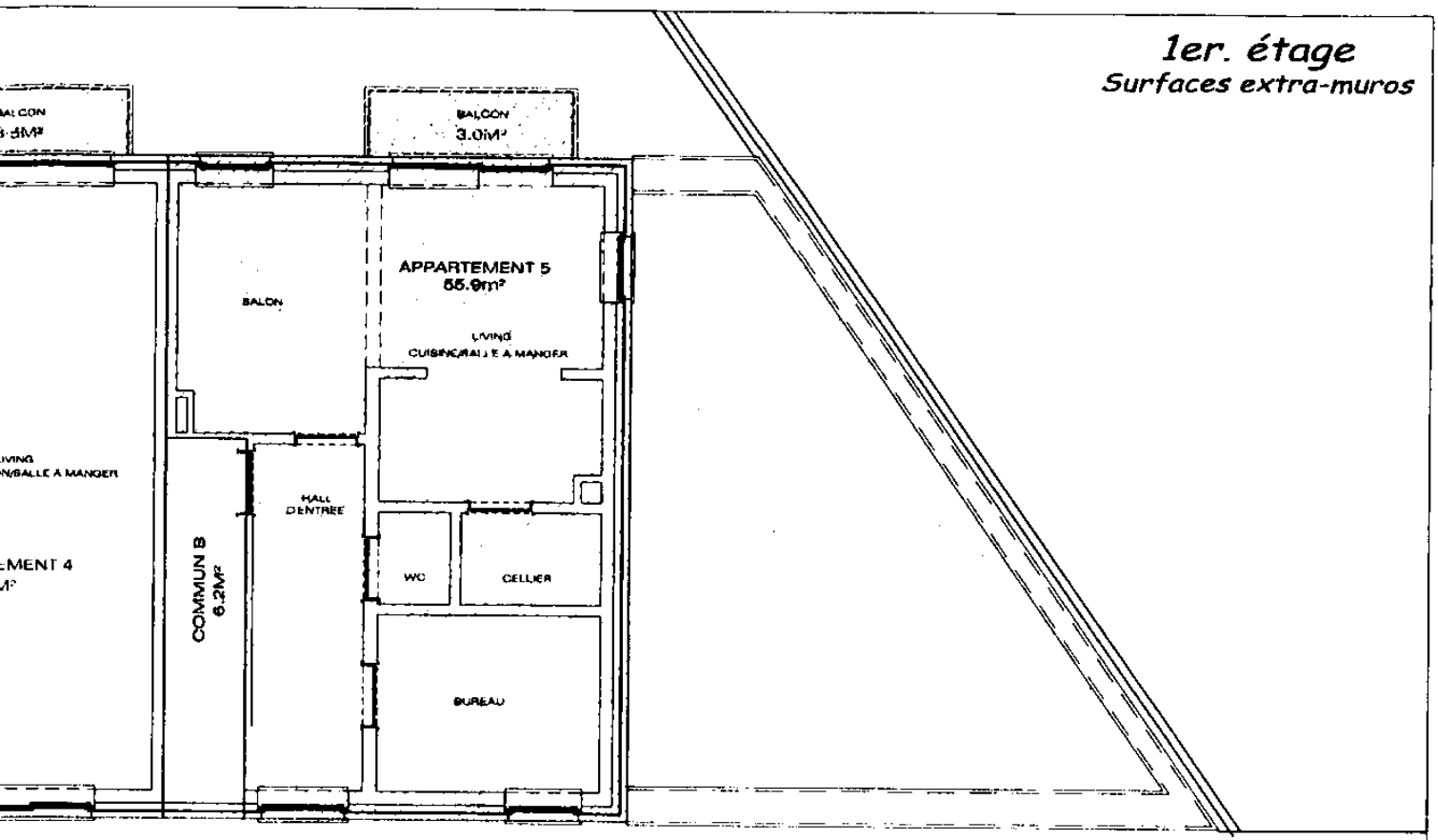
Rue F



Rue Fr

D13.06.122 Le 25/06/2013

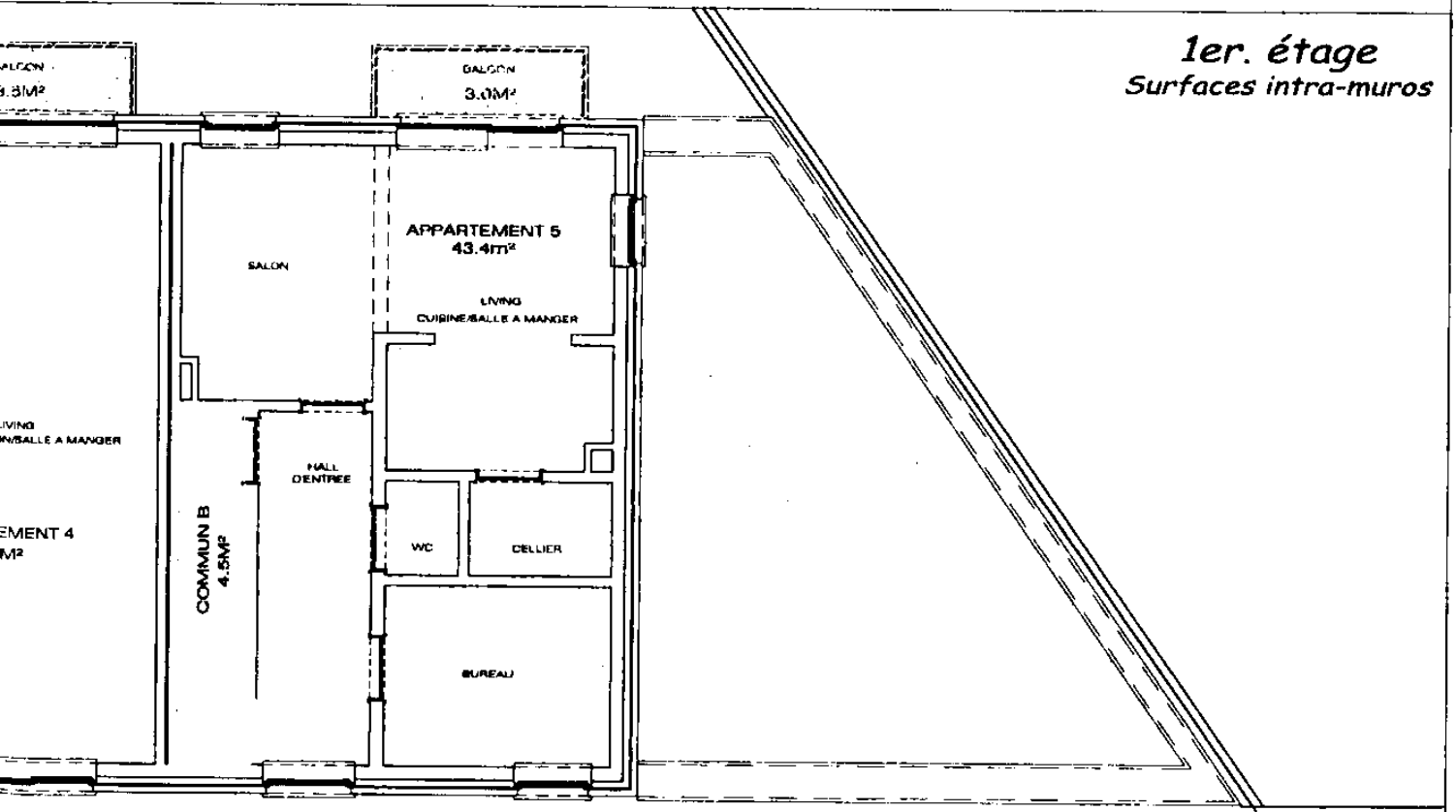
1er. étage
Surfaces extra-muros



François Sadin

0 1 2 5 10 M

1er. étage
Surfaces intra-muros



François Sadin

3D TOPO
rue de Forches 29, 6140 Fontaine l'Evêque
Tél 071/52 94 67 - Fax 071/54 11 73
e mail 3D@3DTOPO.BE

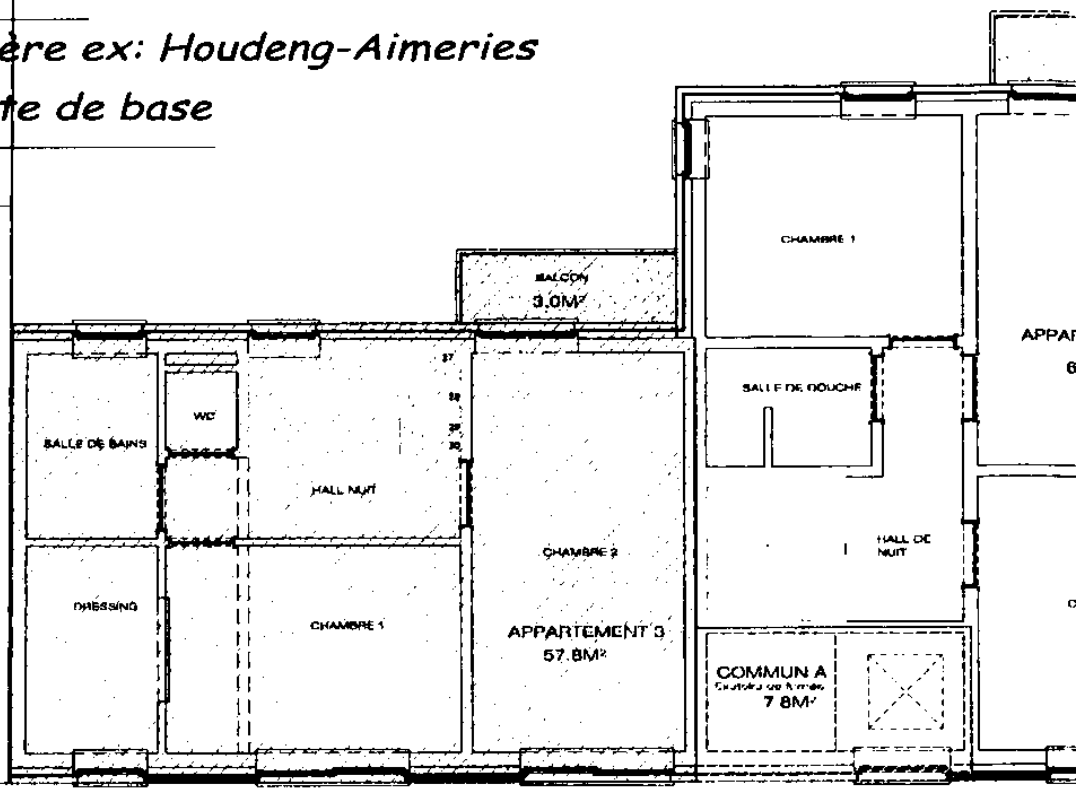
Province de Hainaut

Ville de la Louvière ex: Houdeng-Aimeries

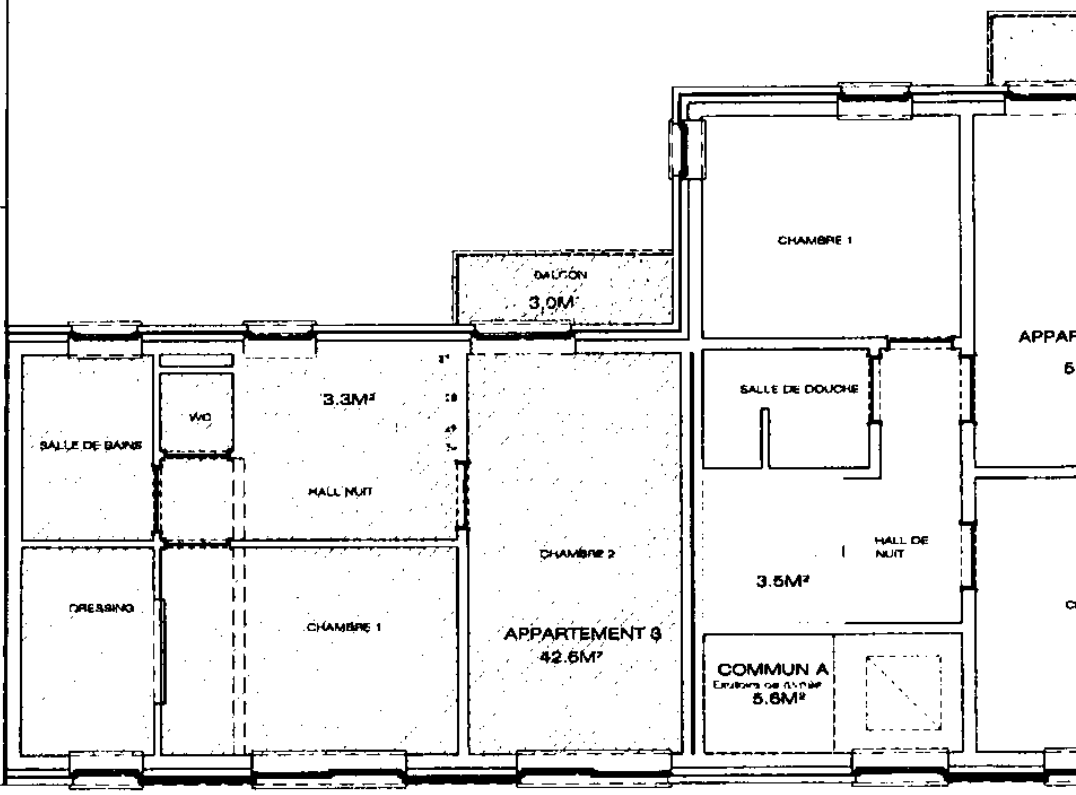
Plan joint à l'acte de base

Echelle : 1/100

PLAN 4 de 6



Rue



Rue

D13.06.122 Le 25/06/2013

0 SUR BASE DES PLANS DE L'ATELIER D'ARCHITECTURE
IER 2010 - 003 plans du 03-02-12".
is Sadin à Houdeng-Aimeries
: LA LOUVIERE 11 DIVISION; HOUDENG-AIMERIES section B 662W5

M²	SIM M²		JARDIN		TOT SIM PONDEREES	QUOTE-PART calculée	QUOTE-PART appliquée
ires	services						
errasse	escalier						
coef.	M²	coef.	M²	coef.	518,5	10000 ème	10000 ème
			151,0	0,20	80,0	1543	1543
			74,0	0,20	62,8	1211	1211
0,6	3,3	0,3			49,2	949	1805
0,6					44,4	856	
0,6					53,7	1036	2124
0,6	3,5	0,3			56,5	1089	
0,6					45,2	872	1758
0,6	3,8	0,3			45,9	886	
					15,4	297	297
					15,6	301	301
					15,7	303	303
					17,0	328	328
					17,1	330	330
						TOTAL	10000

3D TOPO
rue de Forches 29 6140 Fontaine l'Evêque
Tél. 071/52 94 67 - Fax 071/54 11 73
e-mail 3D@3DTOPO.BE

Province de Hainaut

Ville de la Louvière ex: Houdeng-Aimeries

Tableau joint à l'acte de base

TABLEAU DE REPARTITION DES PARTIES COMMUNES SPECIFIQUES A

BOGNANO S.P.R.L.U "DOSSIER 2

POUR LES APPARTEMENTS 1, 3 et 4 SIS R

biens cadastrés ou l'ayant été Commune de La Louvière ex LA LOU

	PLAN	NIVEAU	SEM	SEM	SIM M² principales principales		SIM M² accessoires balcon / terras	
					M²	coef.	M²	coe
Appartement 1	2	Rez-de-chaussée	60,6	-	49,8	1,0		
Appartement 3	3	1er. étage	61,3	3,0	46,4	1,0	3,0	0,
	4	2ème. étage	57,8	3,0	42,6	1,0	3,0	0,
Appartement 4	3	1er. étage	62,4	3,5	51,6	1,0	3,5	0
	4	2ème. Étage	68,7	3,5	53,3	1,0	3,5	0

TABLEAU DE REPARTITION DES PARTIES COMMUNES SPECIFIQUES

BOGNANO S.P.R.L.U "DOSSIE

POUR LES APPARTEMENTS 2 et 5 SIS

biens cadastrés ou l'ayant été Commune de La Louvière ex LA L

	PLAN	NIVEAU	SEM	SEM	SIM M² principales principales		SIM M accessoi balcon / te	
					M²	coef.	M²	
Appartement 2	2	Rez-de-chaussée	59,4		48,0	1,0		
Appartement 5	3	1er. étage	55,9	3,0	43,4	1,0	3,0	
	4	2ème. Étage	60,9	3,0	43,0	1,0	3,0	

Signé "ne vari

acte reçu par

EN 1/10000 SUR BASE DES PLANS DE L'ATELIER D'ARCHITECTURE
010 - 003 plans du 03-02-12".
ue François Sadin à Houdeng-Aimeries
VIERE 11 DIVISION; HOUDENG-AIMERIES section B 662W5 partie.

	SIM M²		JARDIN		TOT SIM PONDEREES	QUOTE-PART calculée	QUOTE-PART appliquée
	services						
sse	escalier						
ef.	M²	coef.	M²	coef.	283,7	10000 ème	10000 ème
			151,0	0,20	80,0	2819	2820
,6	3,3	0,3			49,2	1734	3298
,6					44,4	1565	
,6					53,7	1893	3882
,6	3,5	0,3			56,5	1989	
						TOTAL	10000

S B EN 1/10000 SUR BASE DES PLANS DE L'ATELIER D'ARCHITECTURE
R 2010 - 003 plans du 03-02-12".
Rue François Sadin à Houdeng-Aimeries
OUVIERE 11 DIVISION; HOUDENG-AIMERIES section B 662W5 partie

z	SIM M²		JARDIN		TOT SIM PONDEREES	QUOTE-PART calculée	QUOTE-PART appliquée
res	services						
rrasse	escalier						
coef.	M²	coef.	M²	coef.	153,9	10000 ème	10000 ème
			74,0	0,20	62,8	4080	4080
0,6					45,2	2936	5920
0,6	3,8	0,3			45,9	2984	
						TOTAL	10000

[redacted]

[redacted]

3D TOPO
rue de Forchies 29 6140 Fontaine l'Evêque
Tél 071/52 94 67 - Fax 071/54 11 73
e mail 3D@3DTOPO BE

Province de Hainaut

Ville de la Louvière ex: Houdeng-Aimeries

Tableau joint à l'acte de base

PLAN 5 de 6

TABLEAU DE REPARTITION GENERAL EN 1/1000

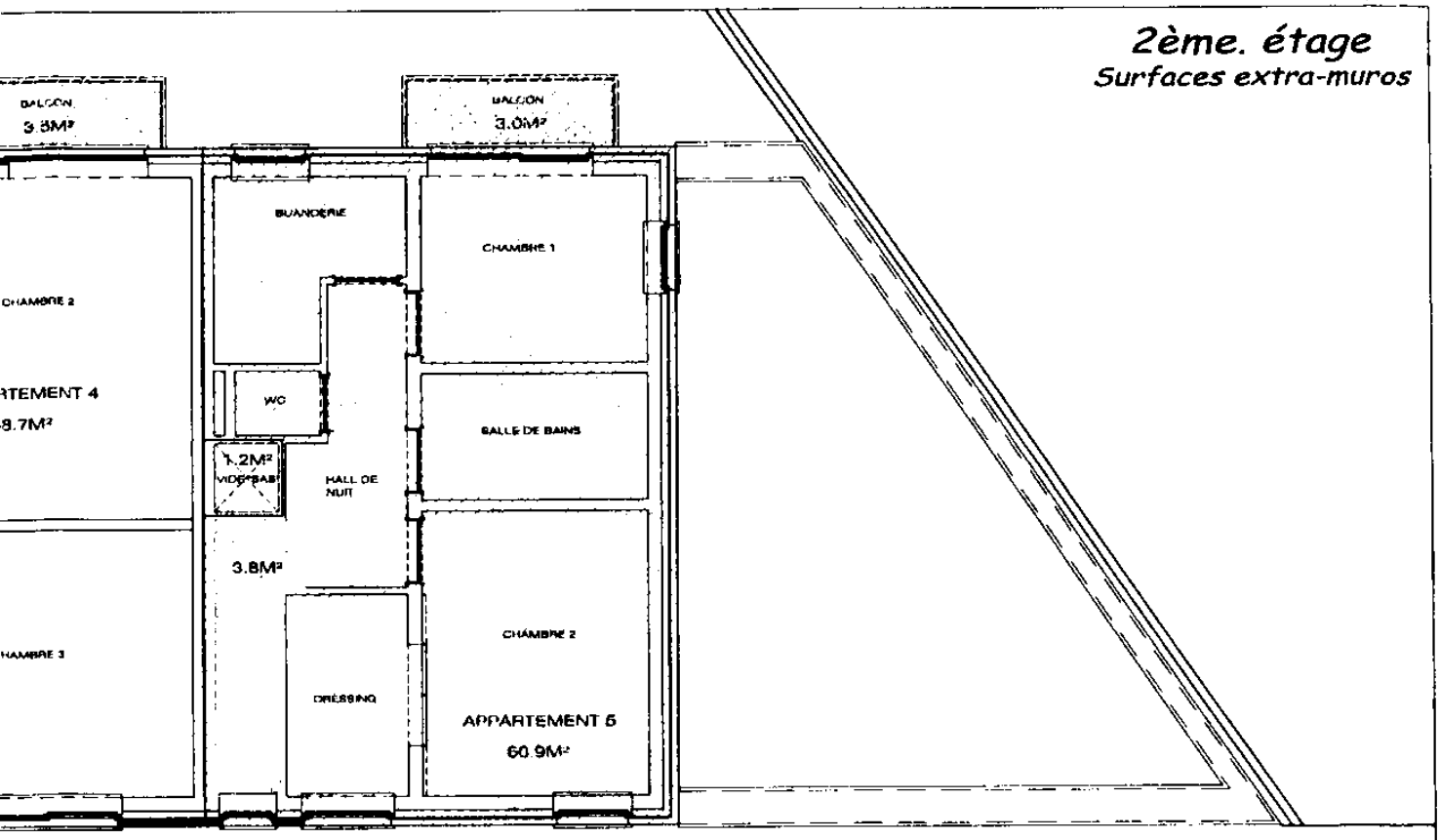
BOGNANO S.P.R.L.U "DOSS

BIENS SIS Rue Françoi

biens cadastrés ou l'ayant été Commune de La Louvière ex

	PLAN	NIVEAU	SEM	SEM	SIM M² principales		SIM M² accesso principales balcon / te	
					M²	coef.	M²	
Appartement 1	2	Rez-de-chaussée	60,6	-	49,8	1,0		
Appartement 2	2	Rez-de-chaussée	59,4		48,0	1,0		
Appartement 3	3	1er. étage	61,3	3,0	46,4	1,0	3,0	
	4	2ème. étage	57,8	3,0	42,6	1,0	3,0	
Appartement 4	3	1er. étage	62,4	3,5	51,6	1,0	3,5	
	4	2ème. Étage	68,7	3,5	53,3	1,0	3,5	
Appartement 5	3	1er. étage	55,9	3,0	43,4	1,0	3,0	
	4	2ème. Étage	60,9	3,0	43,0	1,0	3,0	
garage 1	2	Rez-de-chaussée	19,5		15,4	1,0		
garage 2	2	Rez-de-chaussée	18,9		15,6	1,0		
garage 3	2	Rez-de-chaussée	19,3		15,7	1,0		
garage 4	2	Rez-de-chaussée	19,4		17,0	1,0		
garage 5	2	Rez-de-chaussée	21,2		17,1	1,0		

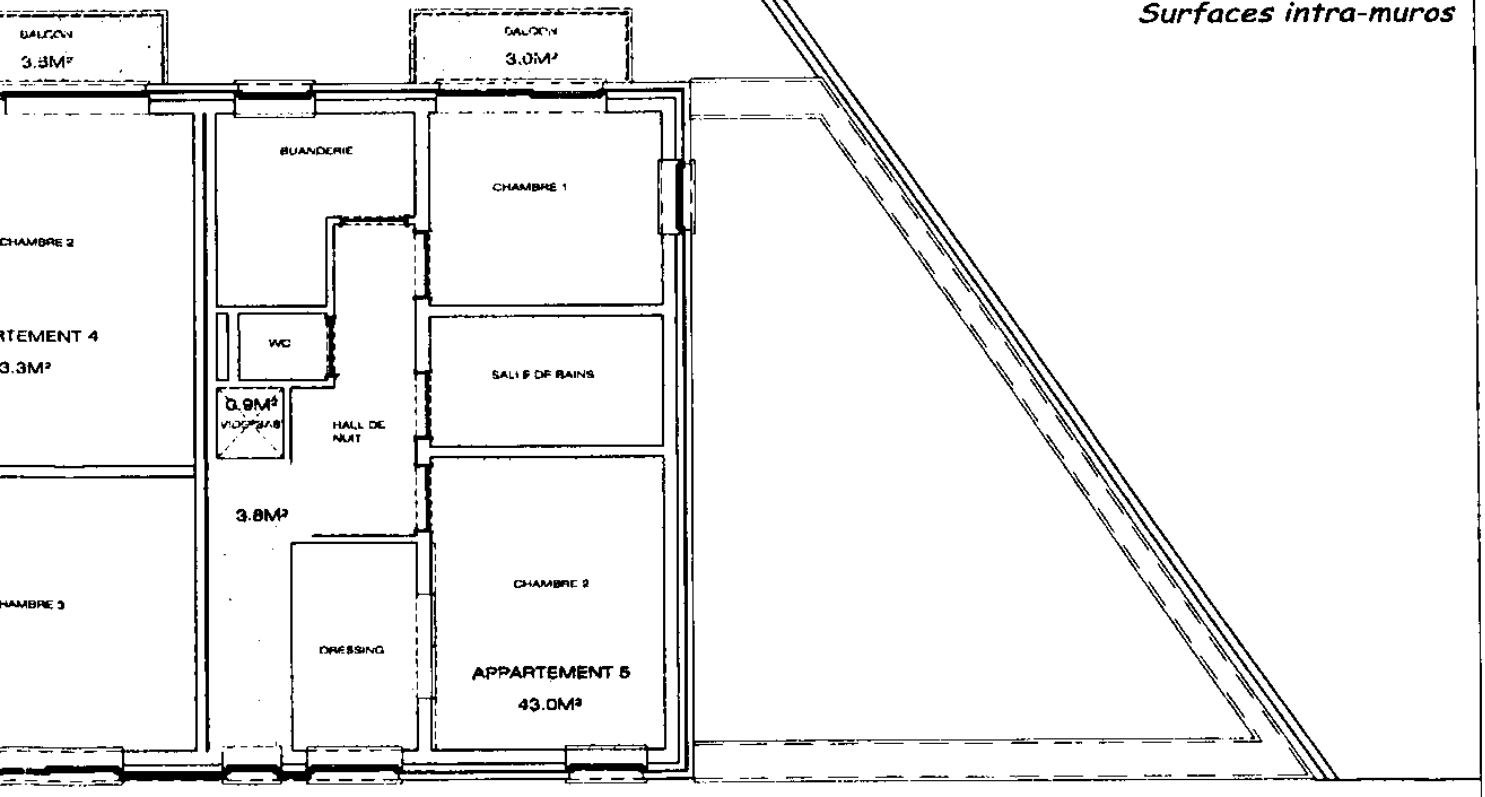
2ème. étage
Surfaces extra-muros



François Sadin

0 1 2 5 10 M

2ème. étage
Surfaces intra-muros



François Sadin

[redacted]

3D TOPO
rue de Forches 29, 6140 Fontaine l'Evêque
Tél 071/52 94 67 - Fax 071/54 11 73
e mail 3D@3DTOPO.BE

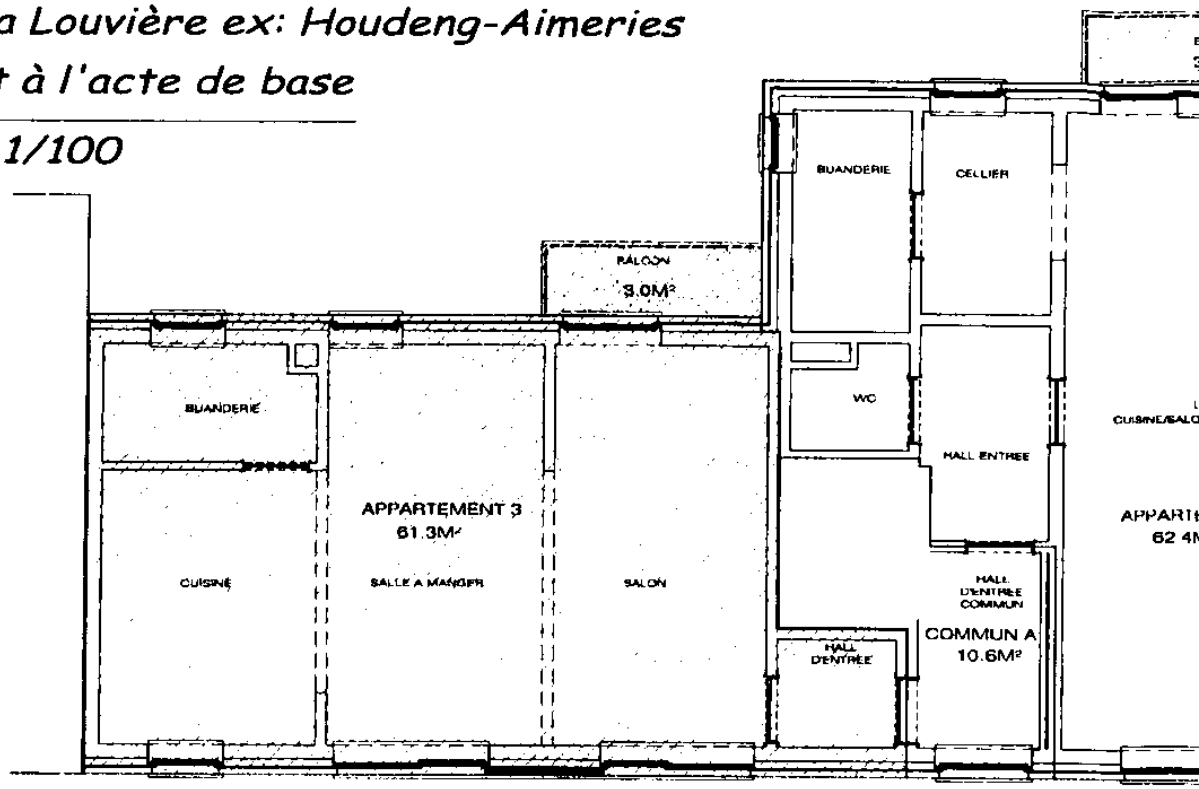
Province de Hainaut

Ville de la Louvière ex: Houdeng-Aimeries

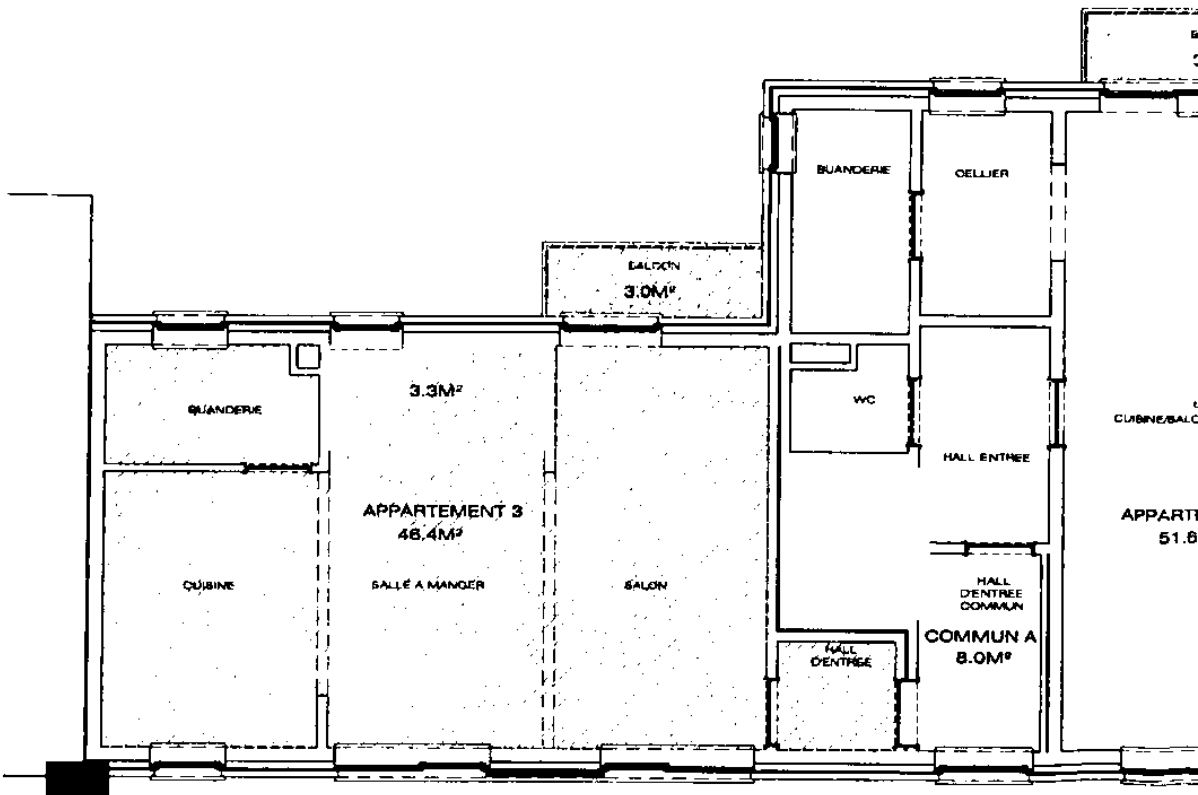
Plan joint à l'acte de base

Echelle : 1/100

PLAN 3 de 6



Rue Fr

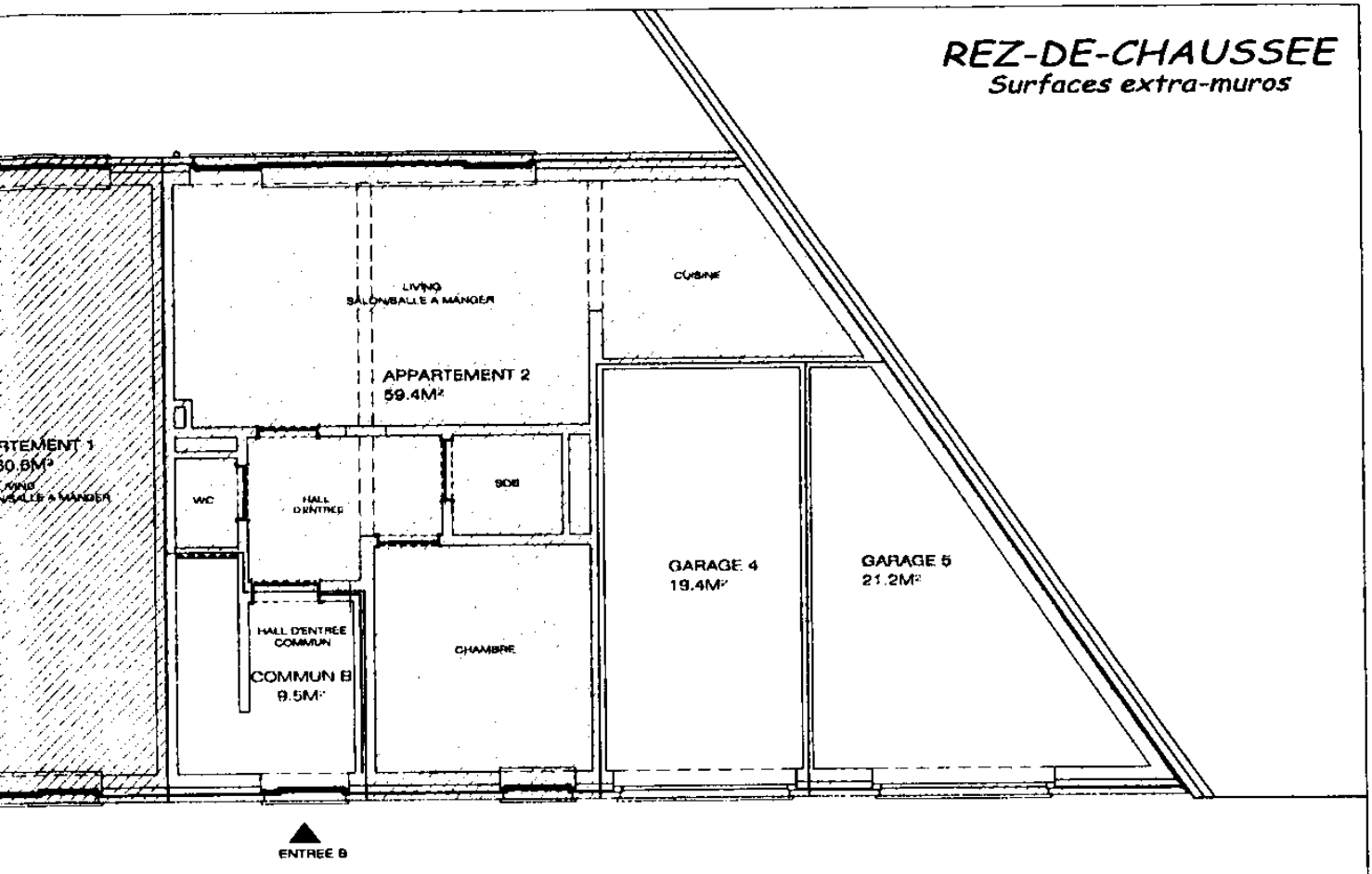


Rue Fr

[redacted]

Le

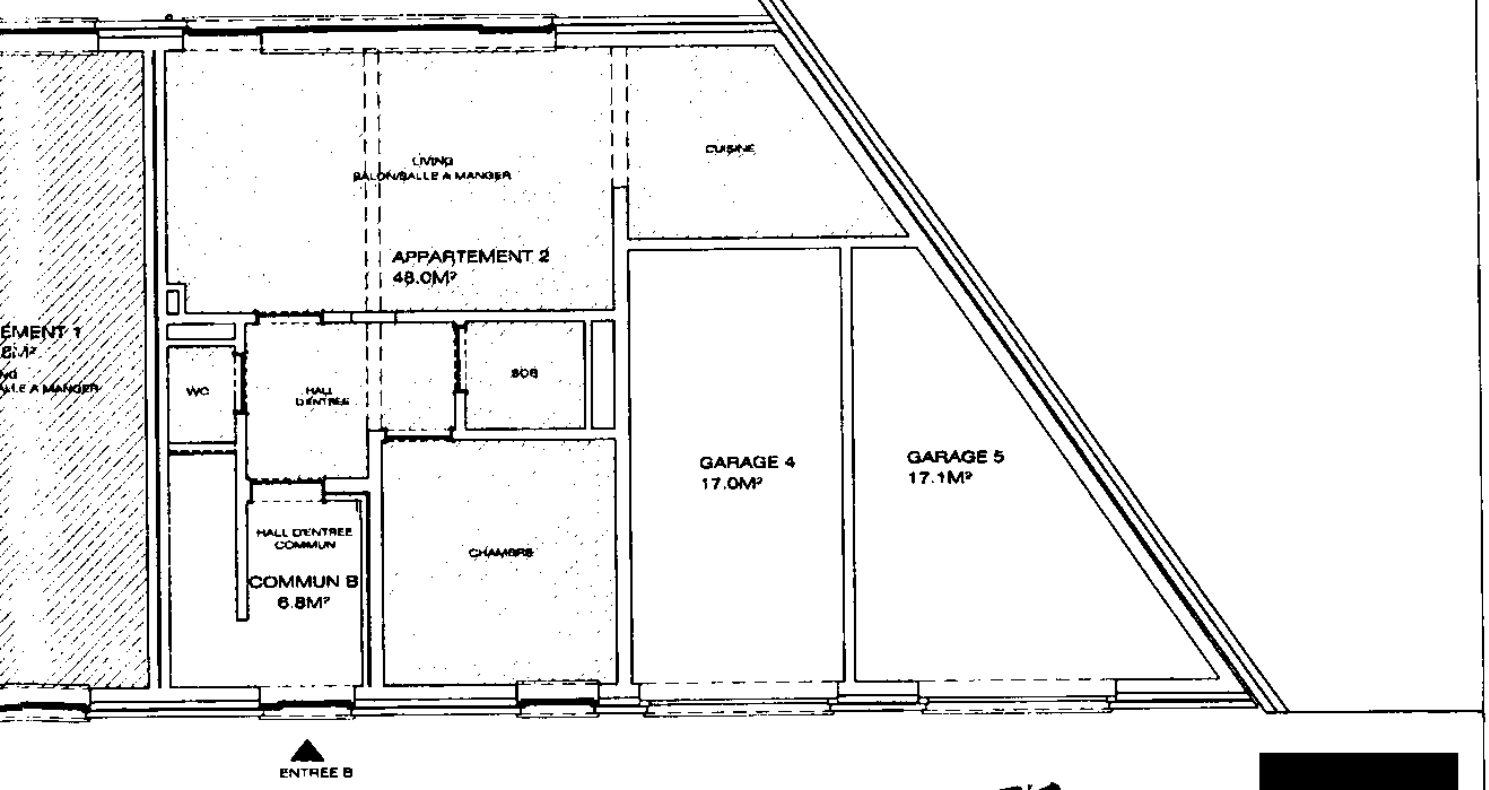
REZ-DE-CHAUSSEE
Surfaces extra-muros



0 1 2 5 10 M

rançois Sadin

REZ-DE-CHAUSSEE
Surfaces intra-muros



[redacted]

3D TOPO.
rue de Forches 29, 6140 Fontaine l'Evêque
Tél 071/52 94 67 - Fax 071/54 11 73
e mail 3D@3DTOPO.BE

ançois Sadin

Province de Hainaut

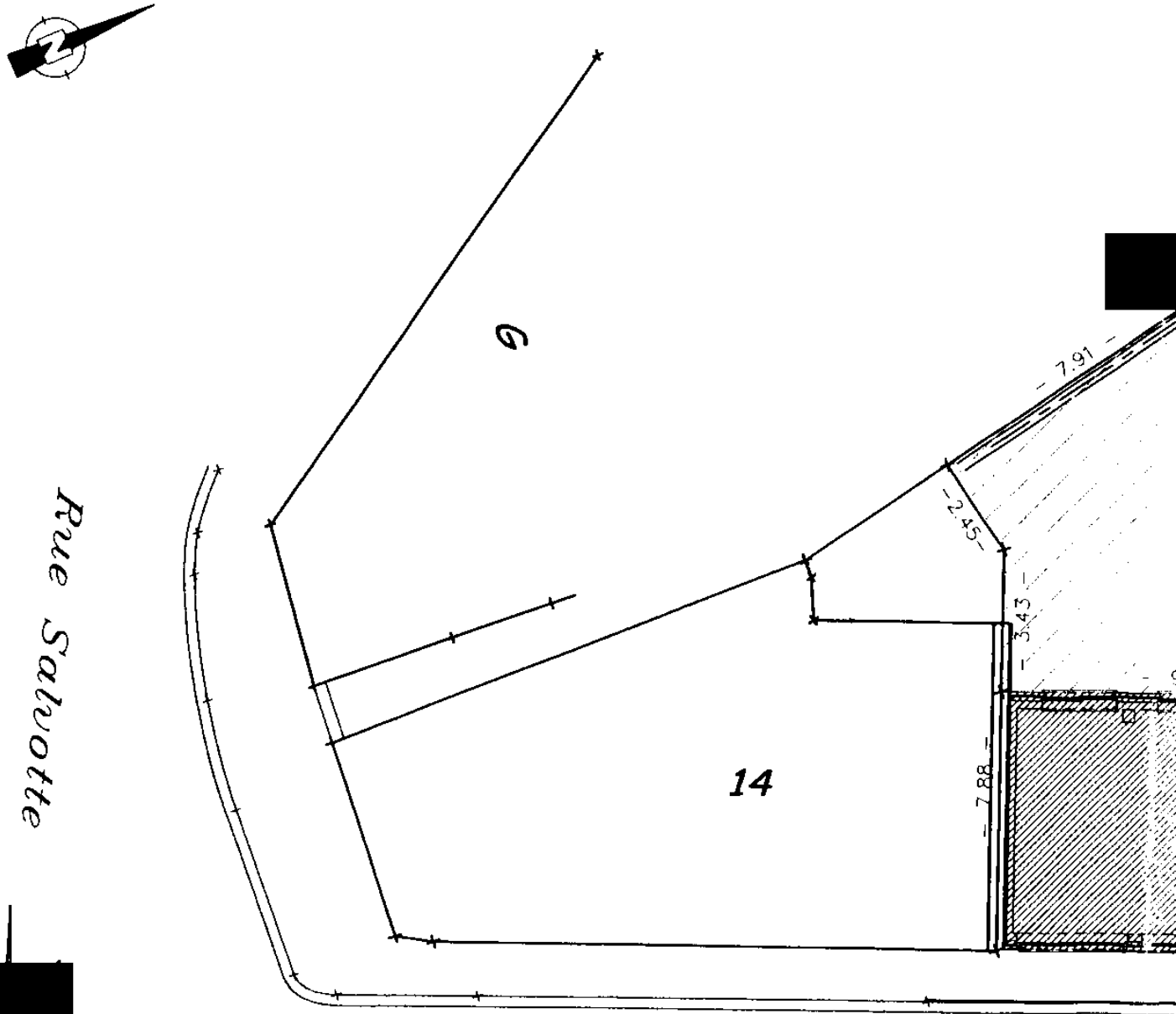
Ville de la Louvière ex: Trivières

Plan joint à l'acte de base

Attribution des jardins

PLAN 1 de 6

1/200



D13.06.122 Le 25/06/2013

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

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

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

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

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

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

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

Article 27.- Comptes annuels du syndic

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE V.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES - MODE DE

CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Section 1.- Association des copropriétaires

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

Cette association est dénommée "ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES RUE FRANÇOIS SADIN + 14 A LA LOUVIERE". Elle a son siège à l'adresse de l'immeuble.

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

Article 29.- Personnalité juridique - Composition

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

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

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

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

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

Article 30.- Dissolution – Liquidation

a) Dissolution

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

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

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

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

b) Liquidation

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation.

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

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

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

transcription.

L'acte de clôture de liquidation contient :

a) l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription ;

b) les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

Article 31.- Patrimoine de l'association des copropriétaires

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

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

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

Article 32.- Objet

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

Article 33.- Solidarité divise des copropriétaires

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

En cas d'action intentée par un copropriétaire et à défaut de décision coulée en force de chose jugée, si la responsabilité de l'association des copropriétaires est mise en cause, ledit copropriétaire participera aux frais de procédure et d'avocat en proportion de sa quote-part dans les parties communes, sans préjudice du décompte final si, à la suite de cette décision, l'association des copropriétaires est condamnée.

Article 34.- Actions en justice – Frais

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

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

Section 2.- Assemblées générales des copropriétaires

Article 35.- Pouvoirs

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

Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine

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

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

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

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

Article 36.- Composition

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

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

Article 37.- Procurations

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

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

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

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

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

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

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

Article 39.- Convocations

a) Principes

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

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

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

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

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

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

b) Délais

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

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

c) Adresse de convocation

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

d) Syndic et syndic provisoire

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

e) Consultation

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

Article 40.- Ordre du jour

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

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

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

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

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

La première assemblée sera convoquée par le comparant ou par le syndic désigné par lui dès que les éléments privatifs auxquels sont joints au moins vingt cinq pour cent dans les parties communes de l'immeuble auront fait l'objet d'une entrée en jouissance.

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

Article 41.- Constitution de l'assemblée

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

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

Article 42.- Présidence - Bureau - Feuille de présence

L'assemblée désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président et au moins deux assesseurs qui forment le bureau. Son président doit être un copropriétaire.

Ils peuvent être réélus.

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

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

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

Article 43.- Délibérations

a) Droit de vote

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

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

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

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

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de

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

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

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

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

c) Règles de majorité

1° Majorité absolue

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

2° Majorité spéciale - Unanimité.

L'assemblée générale décide :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

:

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

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

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

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

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

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

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

- sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

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

d) Considérations pratiques

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

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

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

Le copropriétaire **défaillant** est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale.

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

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

e) Vote par écrit

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

f) Procès-verbaux - Consultation

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

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

Le syndic consigne les décisions visées aux §§ 10 et 11 de l'article 577-6

dans le registre prévu à l'article 577-10 § 3 dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires.

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

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

Article 44.- Actions en justice

a) Par l'association des copropriétaires

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

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

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

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

b) Par un copropriétaire

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

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

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

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

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

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

participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

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

c) Par un occupant

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

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

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

Article 45.- Opposabilité - Information.

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

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

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

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

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

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

Article 46.- Nomination

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

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

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

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

Article 47.- Révocation - Délégation - Syndic provisoire

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

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

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

Article 48.- Publicité

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

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

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

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

Article 49.- Responsabilité - Délégation

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

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

Article 50.- Pouvoirs

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

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

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

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

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

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

6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la

date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.

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

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

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

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

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

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

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

13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent un participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;

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

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

et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 51.- Rémunération

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

Article 52.- Démission – Fin de sa mission

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

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

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

CHAPITRE VII.- CONSEIL DE COPROPRIETE

Article 53.- Conseil de copropriété

L'assemblée générale des copropriétaires peut à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents et valablement représentés décider de créer un conseil de copropriété. Celui-ci sera exclusivement composé de copropriétaires nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue. Il est précisé qu'en vertu du § 8 de l'article 577-8 du Code Civil, il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

Le conseil aura pour compétence :

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

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

Article 54.- Généralités

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

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

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

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

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

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

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

copropriétaires.

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

Article 55.- Types d'assurances

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

1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes

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

2° Assurance responsabilité civile immeuble et ascenseur

3° Assurance du personnel salarié

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

4° Assurance responsabilité civile du syndic

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

5° Assurance responsabilité civile du commissaire aux comptes

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

6° Assurance responsabilité civile des membres du conseil de copropriété

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

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

Article 56.- Biens et capitaux à assurer

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

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

Article 57.- Assurances complémentaires

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

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

3. Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'ex-

cédent d'indemnité qui pourra être alloué par cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

Article 58.- Primes et surprimes

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

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

Article 59.- Responsabilité des occupants - Clause du bail

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

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

Article 60.- Franchises

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

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

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

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

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

Article 61.- Sinistres - Procédures et indemnités

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

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

3.- En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le prix sera payé au comptant.

CHAPITRE VIII.- DISPOSITIONS GENERALES

Article 63.- Renvoi au Code civil

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

Article 64.- Langues

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

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

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

TITRE III.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 1.- Définition

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

Article 2.- Modifications

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

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

Article 3.- Opposabilité

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

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

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

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

Article 4.- Règlement des différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première

instance à qui doit être soumis le litige.

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

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

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

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

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

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

Article 5.- Tranquillité

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

Il est conseillé aux propriétaires et occupants :

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

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

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

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

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

Les débris et détritus occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés dans les locaux vide-ordures. Ils sont obligatoirement évacués par la firme responsable des travaux.

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

Article 6.- Terrasses

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

Il est interdit :

- d'y remiser des meubles, sauf ceux de jardin ;

- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes, et caetera, ...

- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, et caetera, ...

- de suspendre des bacs à fleurs aux balustrades, côté extérieur ;

Les occupants de l'immeuble sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter

la venue d'oiseaux sur les terrasses et balcons, comme ne pas y déposer de nourriture ou de boissons.

Article 7.- Conseils et recommandations

a) Sanitaires

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

Ils doivent de même veiller à l'entretien régulier des joints au pourtour des baignoires et bacs de douche et vérifier l'étanchéité des tuyaux de décharges.

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

b) Instructions en cas d'incendie

En cas d'incendie, il ne peut être fait usage des ascenseurs mais uniquement, en cas de nécessité, des escaliers. Au cas où une cage d'escalier est envahie par la fumée, sa porte d'accès doit être soigneusement refermée et il doit être fait usage d'une autre cage d'escalier.

A moins que le feu ne s'y soit propagé, il est recommandé à l'occupant de rester dans son lot privatif, porte palière fermée, et attendre les instructions et les secours.

c) Locaux vide-ordures

Les déchets ménagers déposés dans les locaux prévus à cet effet doivent être soigneusement emballés dans des sacs en matière plastique, fermés hermétiquement.

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

d) Fermetures des portes de l'immeuble

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

ATTRIBUTIONS

Les comparants conviennent expressément entre eux que le comparant sub 2, Monsieur [redacted] sera propriétaire privatif et exclusif de l'APPARTEMENT 1 et du GARAGE 3 et des quotités y afférentes dans les parties communes et que les comparants sub 1 et 3 seront propriétaires du surplus (la société IMMO CHALLE à concurrence du terrain et la société SOPHARIS à concurrence du droit de superficie).

Le constructeur s'engage à construire et à parachever l'ensemble des lots privatifs ainsi que les parties communes de l'immeuble y afférentes conformément au permis d'urbanisme, aux statuts de l'immeuble et aux plans ci-avant vantés et selon le cahier des charges bien connu des comparants.

Chaque propriétaire d'un lot assume le coût des constructions y afférentes en ce compris la taxe sur la valeur ajoutée au moyen de ses fonds propres.

Conditions générales du partage

1) Liberté hypothécaire

Les biens sont cédés sous les garanties ordinaires de fait et de droit, pour quittes et libres de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires générale-

ment quelconques, ainsi que de toutes transcriptions.

2) Propriété - Jouissance

Les comparants seront pleins propriétaires des quotités de terrain leur attribuées à partir d'aujourd'hui.

Ils deviendront propriétaires des constructions à ériger sur les lots leur attribués ci-dessus au fur et à mesure de leur incorporation au sol et de la mise en place des matériaux, sous réserve de la renonciation partielle à accession dont question ci-dessus.

3) Etat des biens

Les copartageants déclarent parfaitement connaître les biens partagés et en avoir personnellement relevé les limites ou les bornes.

Les copartageants ne pourront prétendre à aucune indemnité, soit pour vices du sol ou du sous-sol, soit pour erreur dans les contenances indiquées, toute différence entre ces contenances et les contenances réelles, même si elle dépasse un/vingtième devant faire le profit ou la perte de l'attributaire sans recours contre ses copartageants.

4) Impôts

Les copartageants supporteront à partir d'aujourd'hui les taxes, impôts ou contributions de toute nature auxquels les biens leur attribués peuvent ou pourront être assujettis, comme stipulé ci-après.

5) Assurance incendie

Les copartageants déclarent parfaitement savoir qu'il leur appartient d'assurer avant le début des travaux les bâtiments à ériger leur attribués contre les risques d'incendie et les autres risques accessoires, sous leur entière responsabilité.

6) Disposition fiscale

La présente opération n'entraînant pas de partage actuel des biens prédécrits, il doit être enregistré au droit fixe, lequel ne doit pas être perçu en raison de la perception du droit proportionnel en raison de la vente ci-dessus.

DISPOSITIONS FINALES

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est formellement dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes, pour quelque cause que ce soit.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le notaire instrumentant a donné lecture aux parties des articles soixante-deux, paragraphe deux et septante-trois du code de la taxe sur la valeur ajoutée.

La société IMMO CHALLE a déclaré être assujettie sous le numéro 0416.072.887.

La société SOPHARIS a déclaré être assujettie sous le numéro 0475.846.366.

Le notaire soussigné s'est conformé à l'article 93 ter dudit code.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Le notaire soussigné certifie, sur base des documents d'identité probants requis par la loi, l'identité des parties, telle qu'elle est établie ci-dessus.

INFORMATION LEGALE

Les parties reconnaissent avoir été éclairées en temps utile par le notaire ins-

trumentant sur la portée de l'article 9, paragraphe 1er, alinéa 2, de la loi contenant organisation du notariat, qui dispose :

« Lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, le notaire attire l'attention des parties et les avise qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Le notaire en fait mention dans l'acte notarié.»

TRANSCRIPTION HYPOTHECAIRE

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

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

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

FRAIS

La participation des acquéreurs dans les frais des présents statuts et ses annexes est fixée forfaitairement à cinq cents euros TVA comprise (500,00 € TVAC) pour un appartement et à cent euros TVA comprise (100,00 € TVAC) pour un garage.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par les comparants en leur domicile et sièges sociaux ci-dessus indiqués.

DESTINATION DES LIEUX

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

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

DROIT D'ECRITURE

Le droit d'écriture s'élève à la somme de cinquante euros (50,00 EUR).

DONT ACTE.

Fait et passé en l'étude, lieu et date que dessus.

Les parties déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte il y a plus de cinq jours et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

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

Enregistré ____ folio ____ renvoi

à LA LOUVIÈRE • bureau

le _____

Vol. _____ f° _____ case _____

Reçu _____

Le Receveur,

[redacted]

Recette Complémentaire

1

357 42 de

huit cent septante trois euros.

(873 €)

[redacted]

LA LOUVIERE
PROVINCE DU HAINAUT
Ville de La Louvière
Hôtel de Ville – Place Communale
7100 La Louvière
Ville de La Louvière – Hôtel de Ville – Place Communale
Tel: 064/27.78.11 Fax: 064/27.79.97

Extrait du procès-verbal de la séance du Collège Communal

Séance du 28 novembre 2011 (14:00)

Président : M. [redacted]
Mme. [redacted]
M. [redacted]
M. [redacted]
M. [redacted]
Mme. [redacted]
Mme. [redacted]
M. [redacted]
Mme [redacted]
Secrétaire : [redacted]

Objet : Permis d'Urbanisme pour S.P.R.L.IMMO CHALLE - PU/11/0119
Service : **CADRE DE VIE - Aménagement du Territoire Normatif**
Référence : 20111128-F3/5183

Le Collège Communal,

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par la sprl IMMO CHALLE (représentée par Mr [redacted] Avenue de la Wallonie, 118 à 6180 Courcelles relative à un bien sis : Rue François Sadin 14 à Houdeng-Aimeries - bien cadastré section B n° 662 V 5/0 et tendant à réaliser les travaux suivants : construire un immeuble de 5 appartements ;

Attendu que le récépissé de réception de cette demande porte la date du 31/03/2011;

Attendu qu'un second récépissé de complétude du dossier porte la date du 14/06/2011;

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 27/07/2011;

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

Vu l'article LI 123-23 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation ;

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 5 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 ;

Vu les règlements généraux sur les bâtisses ;

Vu le règlement communal d'urbanisme voté par le Conseil Communal de La Louvière en séance du 18 décembre 1989, approuvé par arrêté de l'Exécutif du 22.03.1990 et publié au Moniteur Belge du 20.09.1990, modifié par le Conseil Communal de La Louvière en séance du 24 octobre 1994, approuvé par Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 06.01.1995 et publié au Moniteur Belge le 08.02.1995 ;

Vu le schéma communal de structure approuvé par le Conseil Communal de La Louvière en séance du 18 octobre 2004 qui situe ce bien en zone d'habitat à caractère urbain ;

Considérant qu'au plan de secteur de La Louvière-Soignies, approuvé par arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 09.07.1987, Moniteur Belge du 05 juillet 1989, le projet se situe en zone d'habitat ;

Considérant que selon le règlement communal d'urbanisme précité, le projet se situe en unité paysagère de type 15 - Unité urbaine de bâtisse en ordre continu ;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan communal d'aménagement ;

Attendu qu'il n'existe pas pour le territoire où se trouve situé le bien, de lotissement dûment autorisé par le Collège Communal ;

Vu l'avis émis par le Collège communal en séance du 3/10/2011 et libellé comme suit :
«Vu la demande introduite par la sprl IMMO CHALLE (représentée par Mr [redacted] Avenue de la Wallonie 118 à 6180 Courcelles, relative à un bien sis Rue François Sadin 14 à Houdeng-Aimeries, et tendant à réaliser les travaux suivants : construire un immeuble de 5 appartements ; bien cadastré section B n°662V5;
Attendu que le récépissé de réception de ce dossier porte la date du 31/03/2011;
Attendu qu'un second récépissé de complétude du dossier porte la date du 14/06/2011;
Attendu que l'accusé de réception de ce dossier porte la date du 27/07/2011;
Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie, en vigueur ;
Vu l'article LI 123-23 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation ;
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 5 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;
Vu les règlements généraux sur les bâtisses ;
Vu le règlement communal d'urbanisme voté par le Conseil Communal de La Louvière en séance du 18 décembre 1989, approuvé par arrêté de l'Exécutif du 22.03.1990 et publié au Moniteur Belge du 20.09.1990, modifié par le Conseil Communal de La Louvière en séance du 24 octobre 1994, approuvé par Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 06.01.1995 et publié au Moniteur Belge le 08.02.1995 ;
Vu le schéma communal de structure approuvé par le Conseil Communal de La Louvière en séance du 18 octobre 2004 qui situe ce bien en zone d'habitat à caractère urbain ;
Considérant qu'au plan de secteur de La Louvière-Soignies, approuvé par arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 9.7.1987, Moniteur belge du 5 juillet 1989, le projet se situe en zone d'habitat ;
Considérant que selon le règlement d'urbanisme, le projet se situe en unité paysagère de type n° 15 - Unité urbaine de bâtisse en ordre continu;
Attendu qu'il n'existe pas pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan communal d'aménagement approuvé;
Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan communal d'aménagement ;
Attendu qu'il n'existe pas pour le territoire où se trouve situé le bien, de lotissement dûment autorisé par le Collège Communal;
Considérant que conformément à l'article D68§1er du livre 1er du Code de l'Environnement, l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier de demande de permis, a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D66. du livre 1er du Code de l'environnement ;
Considérant qu'il résultait des caractéristiques du projet, de son impact sur l'environnement pris au sens large, de sa localisation, qu'il n'y avait pas lieu de requerir la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement, qu'en outre, le dossier permet d'appréhender de manière adéquate et suffisante les divers impacts du projet;
Considérant que le projet consiste en la construction d'un immeuble de cinq appartements ;
Considérant que le projet nécessite une enquête publique en application de l'article 330-11° du CWATUPE, car le projet déroge à l'article 15 du Règlement Communal d'Urbanisme en ce qui concerne :
- 1)-a) la zone de cours et jardins est en partie inférieure à 8.00 m, au vu de la forme trapézoïdale du terrain;
- 1)-d) pour l'utilisation d'une brique grise foncée de manière non secondaire ;
- 1)-h) Annexes et garages à front de rue :

- la distance entre la porte de garage et la bordure opposée est inférieure à 8.00 m (ici 6,25 m) ;
- la hauteur sous corniche est supérieure à 3.50 m (ici 4.15 m) et ne se raccorde pas à un niveau existant ;
- la toiture proposée plate en derbigum ;
Considérant que le projet déroge également aux articles 414 et suivants du CWATUPE en ce qui concerne l'accès des personnes à mobilité réduite;
Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 16/08/2011 au 01/09/2011 ;
Considérant qu'une réunion de présentation a été organisée en même temps que la clôture d'enquête le 01/09/2011 ;
Considérant que 7 personnes étaient présentent lors de clôture d'enquête;
Considérant que les réclamations émises lors de la clôture portent sur:
- le manque de stationnement de la rue Sadin, déjà saturée par les occupants des établissements scolaires ;
- la hauteur du mur du garage en façade avant qui est supérieure à 3.50 m ;
- la perte de luminosité pour les habitants de la rue Sadin n°15 et 17, au vu de la hauteur importante du bâtiment ;
Considérant qu'une pétition a également été déposée le jour de la clôture d'enquête;
Considérant que les remarques suivantes viennent s'ajouter aux réclamations lors de la clôture d'enquête :
- pourquoi demander aux riverains de donner un avis sur la dérogation à l'article 15 du Règlement Communal d'urbanisme et 414 CWATUPE ?;
- les riverains sont inquiets de savoir comment les travaux vont se réaliser ;
Considérant qu'en date du 16/08/2011, le service Environnement Economie d'Energie a émis un avis FAVORABLE ;
Considérant les remarques émises par le service Incendie en date du 17/08/2011 ;
Considérant qu'en date du 28/07/2011, le service Salubrité a émis un avis FAVORABLE ;
Considérant l'avis REPUTE FAVORABLE de la CCATM, sollicitée en date du 27/07/2011, et qui n'a pas émis d'avis dans le délai de 30 jours prévu au CWATUPE ;
Considérant qu'en date du 20/06/2011, le service Mobilité a émis un avis FAVORABLE ;
Considérant que la première dérogation concerne la zone de cours et jardins, qui est en partie inférieure à 8.00 m ;
Considérant que cette dérogation est induite par la forme trapézoïdale du terrain ;
Considérant que dans la zone la plus défavorable sont installés les garages ;
Considérant que cette dérogation est inévitable ;
Considérant que la deuxième dérogation concerne l'utilisation d'une brique grise foncée de manière non secondaire ;
Considérant qu'au vu du reportage photographique fourni en pièce jointe, il s'avère que les tons des parements d'élévations des environs sont assez variés ;
Considérant, de plus, que le jeu de brique de ton rouge et gris foncé anime les façades du bâtiment et participe à l'architecture générale du projet ;
Considérant que la troisième dérogation concerne le volume garage à savoir : la hauteur sous corniche qui est supérieure à 3.50 m et la toiture proposée plate en derbigum, la distance entre la porte de garage et la bordure opposée qui est inférieure à 8.00 m;
Considérant qu'au vu de la forme trapézoïdale du terrain, il aurait été possible de réaliser une toiture à deux versants mais cette toiture et le pignon visible auraient été inesthétiques ;
Considérant que la toiture plate s'avère être la seule solution possible pour créer un ensemble harmonieux ;
Considérant, toutefois, que la hauteur du couvre mur est de 4.15 m au lieu des 3.50 m prévus dans le Règlement Communal d'Urbanisme ;
Considérant que cette hauteur est injustifiée ;
Considérant qu'il y a lieu de descendre la hauteur du couvre mur en façade avant et arrière des deux garages de droite de 65 cm ;
Considérant qu'au niveau de la distance entre la porte de garage et la bordure opposée, qui est inférieure à 8.00 m, ne paraît pas problématique d'un point de vue accessibilité ;
Considérant que quelques garages sont déjà implantés le long de cette voirie ;
Considérant que la dernière dérogation concerne les articles 414 et suivants du CWATUPE;
Considérant que l'objet de la demande concerne la construction d'un nouvel immeuble ;
Considérant, dès lors, que cet immeuble doit être conforme aux articles 414 et suivants du CWATUPE ;
Considérant que la première réclamation concerne le manque de stationnement ;
Considérant l'avis pertinent de la Mobilité soulevant de fait que cette problématique est relative car il existe une réserve de stationnement au niveau de la place d'Aimeries ;
Considérant que les établissements scolaires implantés sont des écoles de proximité ;
Considérant que la deuxième réclamation concerne la hauteur du mur du garage en façade

avant qui est supérieure à 3.50 m ;
Considérant que celle-ci a fait l'objet d'une analyse reprise ci-dessus ;
Considérant que la troisième réclamation concerne la perte de luminosité pour les habitants de la rue Sadin n°15 et 17 au vu de la hauteur importante du bâtiment ;
Considérant qu'une ombre sera portée sur les bâtiments 15 et 17 en fin d'après midi ;
Considérant que le bâtiment proposé est conforme au niveau du gabarit par rapport au Règlement Communal d'Urbanisme ;
Considérant que la quatrième réclamation concerne la demande aux riverains de donner un avis sur la dérogation à l'article 15 du RCU et 414 CWATUPE ;
Considérant que suivant le CWATUPE, les dérogations sont soumises à enquête publique ;
Considérant que cette procédure est la procédure légale ;
Considérant que la cinquième réclamation concerne leur inquiétude par rapport à la réalisation des travaux ;
Considérant qu'en ce qui concerne la réalisation des travaux, le service Urbanisme n'est pas compétent ;
Considérant que le projet se situe dans une partie urbaine dense ;
Considérant que le bâtiment sera construit dans une parcelle que l'on peut définir comme chancre actuellement ;
Considérant que le projet établit un dialogue fructueux avec son contexte de telle manière à ce qu'il se
trouve enrichi de l'apport du projet;
DECIDE :
Article unique : d'émettre un AVIS FAVORABLE sur le projet de la sprl IMMO CHALLE (représentée par Mr [redacted] à condition :
- de descendre la hauteur du couvre mur en façade avant et arrière des deux garages de droite de 65 cm, soit au niveau 1330.50 ;
- de suivre les remarques émises par le service Incendie ;
- rendre conforme le projet aux articles 414 et suivants du CWATUPE ;
et de solliciter l'avis simple du Fonctionnaire délégué du S.P.W. DGO4 Direction de Charleroi»
Considérant que le dossier a ensuite été transmis au Fonctionnaire Délégué du Service Public de Wallonie, en date du 12/10/2011;

Vu l'avis FAVORABLE CONDITIONNEL émis par le Fonctionnaire Délégué en date du 17/11/2011 et repris en annexe ;
Considérant que ce document fera partie intégrante de la présente délibération ;

Considérant que les conditions du Fonctionnaire Délégué sont les suivantes :
- la hauteur d'acrotère du garage sera réduite à 3,5m
- les parties communes du rez-de-chaussée seront mises en conformité par rapport aux articles 414 et 415 du Code relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite

DECIDE :

Article 1er : De délivrer le permis à la sprl IMMO CHALLE (représentée par Mr [redacted] à conditions :
- de respecter les remarques émises par le Service Incendie en date du 17/08/2011
- de descendre la hauteur du couvre mur en façade avant et arrière des deux garages de droite de 65 cm, soit au niveau 1330.50 ;
- de rendre les parties communes du rez-de-chaussée en conformité par rapport aux articles 414 et 415 du Code relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite;

Le Maître d'œuvre est tenu de solliciter du Service Incendie, la réception du bâtiment dès la fin des travaux et avant toute occupation.

Article 2 : Le présent permis est délivré sous réserve du droit des tiers (mitoyenneté vue - servitude,). Le titulaire du permis devra réaliser les travaux conformément aux plans joints à la demande, dûment approuvés par le Collège Communal, dans les règles de l'art et de bonne construction.

Article 3 : Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements.

Article 4 : Les voies de recours sont prévues aux articles 108 et 119 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie tel que repris dans la présente annexe.

Article 5 : Dispositions applicables aux constructions nouvelles, en ce compris l'extension de l'emprise au sol des constructions existantes. Conformément à l'article 137 du CWATUPE, les travaux ne pourront commencer avant que le Collège Communal n'ait procédé à l'indication de l'implantation du bâtiment.
A cet effet, il sera procédé de la manière suivante :
afin de pouvoir dresser le procès-verbal d'implantation, il convient que le demandeur fournisse un plan d'implantation côté reprenant les limites du terrain, les chaises figurant la future construction, les repères de niveaux ainsi que 2 points de référence fixes permettant un contrôle à posteriori. Le plan d'implantation précité devra être signé par le demandeur, l'auteur de projet et l'entrepreneur qui réalise les travaux.
Dans l'objectif de permettre à l'Administration Communale de procéder au contrôle et de dresser procès-verbal, le demandeur fournira le plan précité au moins 21 jours avant la date de début de travaux prévue. Les travaux ne pourront débuter qu'après réception du procès-verbal.

Article 6 : Conformément à l'article 117 du CWATUPE, la présente décision est transmise simultanément au demandeur et au Fonctionnaire Délégué, aux fins de l'exercice éventuel par ceux-ci de leur droit de recours ou le cas échéant pour le Fonctionnaire Délégué de son droit de suspension du permis .
Les actes et travaux ne peuvent être entamés avant l'expiration du délai de 30 jours à partir de la notification de la présente décision, c'est à dire durant le délai du droit de suspension du Fonctionnaire délégué.

Article 7 : Le titulaire du permis avertit, par envoi, le Collège Communal et le Fonctionnaire délégué du début des actes et travaux, quinze jours avant leur commencement.
Le titulaire du permis devra également se conformer à l'article 134 du CWATUPE en matière d'affichage du permis tel que repris en annexe.

Article 8 : En vue d'un état des lieux contradictoire du trottoir et de la voirie, le demandeur doit obligatoirement contacter le service Travaux-Voiries, en téléphonant à [redacted] et ce, 15 jours avant le début des travaux. Un récolement de cet état sera effectué après travaux.
A défaut d'état des lieux contradictoire, le trottoir et la voirie seront considérés en parfait état et les frais éventuels de remise en état seront à charge du demandeur.

Article 9 : Si les travaux impliquent l'abaissement de bordures pour l'accès à un garage ou une allée carrossable, une demande par écrit doit être introduite auprès du Service Travaux-Voiries.
Le coût des travaux sera à charge du demandeur.
Ceux-ci seront réalisés par le maître de l'ouvrage ou un entrepreneur, en conformité avec le cahier des charges type RW99.
L'aménagement éventuel de l'accotement depuis le trottoir communal jusqu'à la limite d'alignement du terrain, par un revêtement spécifique, est à charge du demandeur.
La procédure d'obtention de l'autorisation pour cet aménagement est identique à l'abaissement de bordures.
Tous renseignements relatifs à propos de cette demande peuvent être obtenus auprès de Monsieur [redacted] au service Travaux-Voiries au 064/27.79.46 ou [redacted]

Article 10 : Tout dépôt de matériaux, installation d'échafaudage, placement de conteneur, doit faire l'objet d'une autorisation d'occupation de voirie qui peut être obtenue auprès du Service Mobilité (rue Kéramis, 26 à La Louvière, Tél : 064/27.78.87) sur présentation du présent permis.

Article 11 : Tout raccordement au réseau d'égouttage, tout équipement d'une unité d'épuration individuelle ou d'une installation d'épuration individuelle, fait l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Collège Communal sur demande formulée de façon écrite 30 jours calendrier au moins avant le début des travaux envisagés et sur base d'un document spécial mis à la disposition du public pour les systèmes d'épuration individuelle (Service Travaux, [redacted]
En effet, en aucun cas, le permis d'urbanisme ne donne l'autorisation d'installer un système d'épuration individuelle.

Article 12 : Si les travaux impliquent l'abattage d'arbres situés sur la parcelle concernée ou le déplacement d'arbres d'alignement situés en voirie, une demande doit être introduite auprès du Service Plantations (Monsieur [redacted] J. Tél :064/27.80.12).

Article 13 : Si le bien se situe sur l'ancienne Commune de Saint-Vaast, il faut savoir qu'en

en février 2009, celle-ci a connu un affaissement de terrain important dans l'avenue de l'Europe ainsi qu'un coup d'eau dans la rue O.Thiriar. Dès lors, afin que vous puissiez prendre connaissance de l'ampleur des dégâts et des risques éventuels en matière de stabilité, le service urbanisme met à votre disposition, le rapport géologique établi par la Direction Générale des Ressources Naturelles et de l'Environnement.

ANNEXE
EXTRAITS DU C.W.A.T.U.P.E.
Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie

EXECUTION DU PERMIS

Art. 108 § 1. Le fonctionnaire délégué est tenu de vérifier que :
1° la procédure de délivrance du permis est régulière ;
2° le permis est motivé ;
3° le permis est conforme aux dispositions à valeur contraignante prises en vertu du Code ou, à défaut, à la dérogation accordée en application des articles 110 à 113 ;
4° le permis est conforme aux dispositions à valeur indicative prises en vertu du Code ou, à défaut, qu'il est dûment motivé ;
5° le permis est conforme à la loi du 12 juillet 1956 établissant le statut des autoroutes et aux plans parcellaires approuvés par le Gouvernement en application de l'article 6 de cette loi.
A défaut pour le permis de satisfaire aux points 1° à 5° de l'alinéa précédent, le fonctionnaire délégué suspend la décision du collège communal. - Décret du 30 avril 2009, art 66.
Dans les trente jours de la réception de la décision du collège communal, le Fonctionnaire notifie la suspension par envoi au demandeur, au collège communal et au Gouvernement.
Le Fonctionnaire délégué précise la nature de l'irrégularité dans la procédure, le défaut de motivation ou la disposition à laquelle le permis n'est pas conforme.
Dans l'envoi au collège communal, le Fonctionnaire Délégué invite celui-ci à retirer sa décision.
A défaut de retrait, le Gouvernement peut lever la suspension ou annuler le permis.
Dans les quarante jours de la réception de la suspension, le Gouvernement notifie la levée de la suspension ou l'annulation du permis, par envoi du demandeur, au collège communal et au Fonctionnaire Délégué.
A défaut de notification dans le délai, le permis est annulé(Décret-programme du 03 février 2005, art.71,al. 1er).

Art. 108 § 2 . Le Fonctionnaire Délégué peut (- Décret-programme du 03 février 2005, art.71,al. 2) introduire un recours motivé auprès du Gouvernement lorsque la décision du Collège Communale est divergente de l'avis émis par la Commission Communale dans le cadre d'une consultation obligatoire de celle-ci .

VOIES DE RECOURS

Art.119 § 1er .
Le demandeur peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement par envoi (- Décret du 30 avril 2009, art.72) :
1° dans les trente jours de la réception de la décision du collège communal visée à l'article 117;
2° dans les trente jours de la réception de la décision visée à l'article 118 ;
3° après quarante-cinq jours à dater de son envoi (- Décret- programme du 03 février 2005, art.80, al.1er) visé à l'article 118, alinéa 1er , et pour autant que la décision du Fonctionnaire Délégué ne lui ait pas été envoyée.
(Est jointe au recours une copie des plans de la demande de permis et de la décision dont recours. Les délais d'instruction et de décision ne commencent à courir qu'à dater de la réception de cette copie Décret du 18 juillet 2002, art.55).

Art.119 § 2.
Le Collège Communal peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement :
1° dans les trente jours de la réception de la décision du Fonctionnaire Délégué visée à l'article 118 ;
2° à défaut de la décision du fonctionnaire délégué, dans les soixante-cinq jours à dater de

l'envoi (- Décret programme du 03 février 2005, art.80, al.2) du demandeur visé à l'article 118, alinéa 1er)

Dans les cas visés (à l'article 108 Décret du 18 juillet 2002, art. 55), le recours (est adressé par envoi au Décret-programme du 3 février 2005, art.80, al.3) Gouvernement par le Fonctionnaire Délégué dans les trente jours de la réception de la décision du Collège communal visée à l'article 117.

Les recours visés au présent paragraphe, de même que les délais pour former recours, sont suspensifs. (Ils sont adressés par envoi Décret programme du 03 février 2005, art.80, al.4) simultanément au demandeur et, selon le cas au Fonctionnaire Délégué ou au collège communal.

Art. 452/8. Les recours visés aux articles 119 et 127, § 6, sont adressés par envoi à l'adresse du directeur général de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine du ministère de la Région wallonne.

Le demandeur qui introduit le recours mentionne:

1° soit la date à laquelle Il a reçu la décision visée à l'article 119, § 1er, alinéa 1er, I° ou 2° ;
2° soit la date de l'envoi visé à l'article 119, § 1er, alinéa 1er, 3° ;
3° soit la date à laquelle lia reçu la décision visée à l'article 127, § 4, alinéa 1er ;
4° soit, dans le cas d'absence de décision visée à l'article 127, § 4, alinéa 3, la date de l'envoi visé à l'article 127, § 2, alinéa 1er.

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

Art. 452/14. La lettre de rappel visée à l'article 121 fait l'objet d'un envoi permettant de donner date certaine à l'envoi et à la réception de l'acte, quel que soit le service de distribution du courrier utilisé.

La lettre de rappel contient les mentions suivantes:
1° le nom et l'adresse du demandeur;
2° les références du dossier;
3° le terme « rappel »

AFFICHAGE DU PERMIS

Art.134.
(Le titulaire du permis avertit, par envoi, le collège communal et le fonctionnaire délégué du début des actes et travaux, quinze jours avant leur commencement. Décret-cadre du 19 avril 2007, art. 7).
Un avis indiquant que le permis a été délivré (ou que les actes et travaux font l'objet du dispositif du jugement visé à l'article 155, § 5, Décret du 24 mai 2007, art. 1er, al. 1er) est affiché sur le terrain à front de voirie et lisible à partir de celle-ci, par les soins du demandeur, soit lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture au chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit dans les autres cas, dès les préparatifs, avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par la commune ou le fonctionnaire délégué (, ou le jugement visé à l'article 155, § 5, Décret du 24 mai 2007, art. 1er, al. 2) doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 156 à l'endroit où les travaux sont exécutés et les actes accomplis.

PEREMPTION DU PERMIS

Art.86 § 1. Si, dans les deux ans de l'envoi du permis d'urbanisme, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux de manière significative, le permis est périmé
86 §2. Le permis est périmé pour la partie restante des travaux si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les cinq ans de son envoi, sauf si la réalisation a été autorisée par phases. Dans ce cas, le permis détermine le point de départ du délai de péremption pour chaque phase autre que la première
La péremption du permis s'opère de plein droit.

PROROGATION DU PERMIS

Art 86.§ 3. Toutefois, à la demande du bénéficiaire du permis d'urbanisme, celui-ci est

prorogé pour une période d'un an. Cette demande est introduite trente jours avant l'expiration du délai de péremption visé au paragraphe § 1.'
La prorogation est accordée par le collège communal.

CERTIFICATION DE LA CONFORMITE DES TRAVAUX

Art. 139. (Selon les dispositions que peut arrêter le Gouvernement, dans le délai de soixante jours à dater de la requête que le titulaire du permis ou le propriétaire du bien adresse simultanément au Collège communal et au Fonctionnaire délégué, il est dressé une déclaration certifiant que :
1°. les travaux sont ou ne sont pas achevés dans le délai endéans lequel ils devaient être achevés,
2°. les travaux ont ou n'ont pas été exécutés en conformité avec le permis délivré.
Si les travaux ne sont pas achevés dans le délai ou ne sont pas conformes au permis délivré, la déclaration doit, selon le cas, contenir la liste des travaux qui n'ont pas été exécutés ou indiquer en quoi le permis n'a pas été respecté Décret programme du 03 février 2005, art 93)

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS GROUPEES

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

1° à un certificat délivré dans les conditions visées à l'article 95, alinéa 1er ;
2° à un acte de division dressé par le notaire fixant les prescriptions urbanistiques de l'ensemble et les modalités de gestion des parties communes.

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

MANQUEMENTS RELATIFS A LA P.E.B.

Art. 23 7/36. § 1er. Sont sanctionnés d'une amende administrative, les manquements suivants:

1° pour le déclarant le fait de ne pas procéder à la notification de la déclaration P.E.B. initiale;
2° pour le déclarant le fait de ne pas procéder à la notification de la déclaration P.E.B. finale;
3° pour le responsable P.EB., le fait de ne pas établir avec exactitude la déclaration P.E.B. finale;
4°pour le déclarant pour le responsable P.EB., pour l'architecte ou pour l'entrepreneur, chacun en ce qui le concerne, le fait de ne pas respecter les exigences P.E.B.;
5° pour le propriétaire ou pour le titulaire de droit réel le fait de ne pas disposer, dans les hypothèses où il est requis, d'un certificat P.E.B. valable.

§ 2. Le montant de l'amende administrative est compris entre 250 euros et 50.000 euros. Le Gouvernement précise les modalités d'application et de calcul de l'amende administrative.

Par le collège :

Le Secrétaire, Le Président,

[redacted]

Pour extrait certifié conforme, le 05/12/2011

Par délégation du Secrétaire Communal
La Directrice du Cadre de Vie,

[redacted]

Par délégation du Bourgmestre

[redacted]

Enregistré [redacted] rôle [redacted] renvoi

à LA LOUVIÈRE • bureau

le [redacted]

Vol. [redacted] f° [redacted] case [redacted]

Reçu [redacted]

Le [redacted],

[redacted]

3D TOPO SA
rue de Forchies 29
6140 Fontaine-L'Evêque

PROCES VERBAL DE DIVISION D'IMMEUBLE

L'an Deux Mil treize, le 25 juin.

La société **3D topo SA**, bureau de géomètres, sise rue de Forchies 29 à 6140 Fontaine-l'Evêque, représentée par [redacted] Administrateur délégué, Géomètre-Expert, assermenté par le Tribunal de Première Instance de Charleroi (numéro GEO 040.293).

Agissant à la demande de la sprl **Immo Challe** avenue de Wallonie 118 à 6180 COURCELLES propriétaire du bien et de **Sopharis**.

A procédé au calcul de répartition des dix millièmes de chaque entité privative distincte dans les parties communes de l'immeuble ainsi qu'à la rédaction du présent procès-verbal, aux fins de produire l'Acte de Base qui régira la copropriété à venir de l' :

Immeuble sis rue François Sadin à 7110 HOUDENG-AIMERIES

Bien cadastré La Louvière 11ème DIVISION HOUDENG-AIMERIES section B 662W5.

[redacted]

Sur base des plans du bureau d'architecte BOGNANO S.P.R.L.U "DOSSIER 2010 - 003 plans du 03-02-12".

Le présent procès-verbal est accompagné de plans faisant partie intégrante de celui-ci. Les surfaces ont été calculées sur base du *Code de mesurage des surfaces, applicable aux immeubles bâtis*. Les coefficients appliqués aux différentes surfaces dans le calcul détaillé ci-après tiennent compte de leur valeur relative technique, de la nature des surfaces et du critère d'usage.

L'on distinguera ci-après les surfaces : **intra-muros** désignées par « m^{2im} »
extra-muros désignées par « m^{2em} ».

Ainsi, la référence (100%) est la surface habitable dont la hauteur sous plafond dépasse 2,10 m (surface principale).

Les escaliers privatifs considérés comme surfaces de services se voient appliquer un coefficient de 30%.

[redacted] de balcon et ou terrasse considérés comme surfaces accessoires se voient un coefficient de 60%.

[redacted] de jardins à usage exclusifs se voient appliquer un coefficient de 20%.

[redacted] .06.122 Rue François Sadin 14 à 7110 HOUDENG-AIMERIES

TABLE DES MATIERES

I. DESCRIPTION DU BIEN 3
II. PARTIES COMMUNES GENERALES 3
III. PARTIES COMMUNES SPECIFIQUES A 4
IV. PARTIES COMMUNES SPECIFIQUES B 4
V. PARTIES PRIVATIVES 4
A.1 APPARTEMENT 1 4
A.2 APPARTEMENT 2 5
A.3 APPARTEMENT 3 5
A.4 APPARTEMENT 4 5
A.5 APPARTEMENT 5 6
GARAGE 1 6
GARAGE 2 6
GARAGE 3 6
GARAGE 4 6
GARAGE 5 7
VI. ENTRETIEN / RÉPARATIONS : 7
COMPTEURS 7
MODE DE CHAUFFAGE 7
VII. TEXTES LÉGAUX RÉGISSANT LA COPROPRIÉTÉ : 7
VIII. FIXATION DES QUOTES-PARTS : 7
IX. PRISE EN CHARGE DES DÉPENSES COMMUNES : 7

I. DESCRIPTION DU BIEN

Le bien situé rue François Sadin à 7110 HOUDENG-AIMERIES est cadastré Commune de La Louvière ex LA LOUVIERE 11 DIVISION HOUDENG-AIMERIES section B 662W5. De type immeuble, il comprend 5 appartements, 5 garages et 2 jardins.

II. PARTIES COMMUNES GENERALES

La création des différentes entités énoncées ci-après donne naissance à l'apparition de parties communes régies par les quotités indivises.
Sans que la liste suivante ne puisse prétendre être exhaustive, sont repris en parties communes :

- le terrain ;
- les murs porteurs, de façade, séparatifs, les hourdis, fondations, toitures en bâtière et plateformes, cheminées, gaines techniques, balcons, gouttières, descentes d'eaux pluviales... ;
- couvertures en ardoises, en roofing ou en zinc, charpentes, ainsi que les éléments assurant l'étanchéité ;
- toutes canalisations dans leurs réseaux communs, égouttage, évacuation et acheminement ;
- le local compteurs du rez-de-chaussée, minuterie, sonnerie, parlophone, boîte aux lettres...

Les parties communes spécifiques A et B décrites ci-dessous font référence aux cages d'escaliers et halls respectifs ne desservant pas la totalité des appartements composant l'immeuble, mais seule une partie de ceux-ci. Elles comprennent l'entretien courant (nettoyage), les petites et moyennes réparations (peintures et enduits de surfaces, etc...).

III. PARTIES COMMUNES SPECIFIQUES A

Appartements 1, 3 et 4.

Au rez-de-chaussée :

Un hall d'entrée commun et une cage d'escalier vers le 1er étage. (15.9m²).

Au 1er étage :

Un hall commun et une cage d'escalier vers le 2ème étage. (10.6 m²).

Au 2ème étage :

[redacted]utoire de fumée. (7.8 m²).

IV. PARTIES COMMUNES SPECIFIQUES B

Appartements 2 et 5.

Au rez-de-chaussée :

Un hall d'entrée commun avec cage d'escalier vers le 1er étage. (9.5 m² em).

Au 1er étage :

Une cage d'escalier. (6.2 m² em).

Au 2ème étage :

Un vide sur sas (1.2 m² em).

V. PARTIES PRIVATIVES

Outre les parties communes nous distinguerons les parties privatives suivantes :
Les surfaces mentionnées dans les descriptions ci-dessous sont les surfaces **extra-muros.**

A.1 APPARTEMENT 1

60.6 m² et un Jardin de 151 m²

En parties privatives et exclusives,

- au rez-de-chaussée : un living (cuisine/salon/salle à manger), un hall de nuit, une salle de douche et une chambre.

En jouissance exclusive : un jardin d'une contenance de 151m²

En copropriété et indivision forcée:

- **1543/dix millièmes** des parties communes en ce compris le terrain.
- **2820/dix millièmes** des parties communes spécifiques A.

A.2 APPARTEMENT 2

59.4 m² et un Jardin de 74m²

En parties privatives et exclusives,

- au rez-de-chaussée : un hall d'entrée, un WC, une chambre, une salle de bain, un living (salon/salle à manger) et une cuisine.

En jouissance exclusive : un jardin d'une contenance de 74m²

En copropriété et indivision forcée :

- **1211/dix millièmes** des parties communes en ce compris le terrain.
- **4080/dix millièmes** des parties communes spécifiques B.

A.3 APPARTEMENT 3

61.3 m² + 3.0 m² de balcon au 1er étage + 57.8 m² + 3.0 m² de balcon au 2ème étage SOIT 125.1 m²

En parties privatives et exclusives,

- au 1er étage : un hall d'entrée, un salon, une salle à manger, une cuisine, une buanderie, un escalier vers le 2ème étage et un balcon.
- un 2ème étage : un hall de nuit, un WC, deux chambres, un dressing, une salle de bain, un escalier vers le 1er étage et un balcon.

En copropriété et indivision forcée:

- **1805/dix millièmes** des parties communes en ce compris le terrain.
- **3298/dix millièmes** des parties communes spécifiques A.

A.4 APPARTEMENT 4

62.4 m² + 3.5 m² de balcon au 1er étage + 68.7 m² + 3.5 m² de balcon au 2ème étage SOIT 138.1 m²

En parties privatives et exclusives,

- au 1er étage : un hall d'entrée, un WC, un living (cuisine/salon/salle à manger) un cellier, une buanderie, un escalier vers le 2ème étage et un balcon.

- un 2ème étage : un hall de nuit, une salle de douche, 3 chambres, un escalier vers le 1er étage et un balcon.

En copropriété et indivision forcée:

- **2124/dix millièmes** des parties communes en ce compris le terrain.
- **3882/dix millièmes** des parties communes spécifiques A.

A.5 APPARTEMENT 5

55.9 m² + 3 m² de balcon au 1er étage + 60.9 m² + 3 m² de balcon au 2ème étage SOIT 138.1 m²

En parties privatives et exclusives,

- au 1er étage : un hall d'entrée, un WC, un living (cuisine/salle à manger), un salon, un cellier, un bureau, un escalier vers le 2ème étage et un balcon.
- au 2ème étage : un hall de nuit, un WC, une salle de bains, une buanderie, 2 chambres, un dressing, un escalier vers le 1er étage et un balcon.

En copropriété et indivision forcée :

- **1758/dix millièmes** des parties communes en ce compris le terrain.
- **920/dix millièmes** des parties communes spécifiques B.

GARAGE 1

19.5 m²

En parties privatives et exclusives,

- au rez-de-chaussée : un garage.

En copropriété et indivision forcée, **297/dix millièmes** des parties communes en ce compris le terrain.

GARAGE 2

18.9 m²

En parties privatives et exclusives,

- au rez-de-chaussée : un garage.

En copropriété et indivision forcée, **301/dix millièmes** des parties communes en ce compris le terrain.

GARAGE 3

19.3 m²

En parties privatives et exclusives,

- au rez-de-chaussée : un garage.

En copropriété et indivision forcée, **303/dix millièmes** des parties communes en ce compris le terrain.

GARAGE 4

19.4 m²

En parties privatives et exclusives,

- au rez-de-chaussée : un garage.

En copropriété et indivision forcée, **328/dix millièmes** des parties communes en ce compris le terrain.

GARAGE 5

21.2 m²

En parties privatives et exclusives,

- au rez-de-chaussée : un garage.

En copropriété et indivision forcée, **330/dix millièmes** des parties communes en ce compris le terrain.

VI. Entretien / réparations :

COMPTEURS

Les appartements et les communs disposent de leurs propres compteurs d'électricité.
Chaque appartement dispose de ses propres compteurs d'eau et de gaz.

MODE DE CHAUFFAGE

Chaque entité dispose d'un mode de chauffage individuel et indépendant de l'autre. Le copropriétaire ou toute autre personne titulaire de droits réels ou personnels sur chaque entité veillera à assumer, à ses frais et sous sa seule responsabilité, le bon entretien de son installation.

VII. Textes légaux régissant la copropriété :

Tout copropriétaire présent et à venir déclare se soumettre aux dispositions de la loi du vingt juin mil neuf cent nonante quatre modifiée le six mai deux mil dix relative à la copropriété, reprise au Code Civil en son article 577-2 et suivants.

[redacted]

VIII. Fixation des quotes-parts :

Toute modification relative à la détermination des quotités de copropriété affectée à une entité privative pourra être apportée de commun accord entre tous les copropriétaires par un acte authentique ultérieur, dont les frais incomberont à la partie requérante.

IX. Prise en charge des dépenses communes :

Les frais de communauté seront supportés par chaque copropriétaire au prorata de ses dix millièmes. Le fait que le propriétaire d'une partie privative ne l'occupe pas ou qu'il ne trouve pas de locataire ne le dispense pas de supporter la quote-part qui lui incombe dans les frais de copropriété.

Chaque copropriétaire ou occupant devra supporter la charge qui lui incombe.
Le critère d'usage détermine la quote-part que chaque copropriétaire devra supporter pour tout type d'intervention dans les parties communes spécifiques, tant au niveau des charges courantes (entretien léger, nettoyage, alimentation électrique ou fourniture de combustibles [redacted] qu'au niveau des travaux lourds liés à l'usage du bien (par exemple, la mise en [redacted]é des trémies et cabines d'ascenseur).

[redacted]

En cas de vote en Assemblée concernant la projection de travaux au niveau des parties communes, générales ou spécifiques, les quorums et majorités requis sont ceux fixés au Code Civil en son article 577-2 et suivants. L'Assemblée Générale demeure souveraine pour décider de travaux à réaliser dans ces parties si elle estime qu'il en va de la conservation générale de l'immeuble et, par voie de conséquence, de son patrimoine.

Ceci termine le présent procès-verbal ainsi que les observations à porter à l'Acte de Base, lequel dans sa version finale sera établi par le Notaire instrumentant pour être soumis à chaque candidat acquéreur pour autant que de droit.

[redacted]

3D TOPO s.a.
BUREAU D'ETUDES et de TOPOGRAPHIE
rue de Forchies 29 - B - 6140 FONTAINE-L'EVEQUE
Tél : 071/52.94.67 - Fax : 071/54.11.73 - 3d@3dtopo.be
GEO-040.293
également assermenté par devant le Tribunal de Première Instance de Charleroi