

Exp = 15R - 8t

1^{er} él.

L'AN DEUX MILLE UN,
LE ONZE JANVIER.

BR

Par devant Nous, Maître Bernard RAXHON, notaire de résidence à Verviers,

ONT COMPARU:

Premier feuillet,

BR.

Y036765



TITRE I.- EXPOSE PREALABLE
1. EXPOSE PREALABLE.

a conçu le projet de réaliser sur la parcelle ci-dessous décrite un complexe immobilier à habitations multiples.



AM0083153

Le projet à réaliser consiste en un complexe immobilier destiné à l'habitation privative et situé dans un parc. Cet ensemble comprendra treize appartements avec caves et six garages.

Les plans du complexe ont été réalisés par le Bureau d'architecture GREISCH S.A., rue de la Belle Jardinière 260/A, à Angleur.

Le complexe portera le nom de "CLOS DES DOGES".

Le permis de bâtir a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Sprimont en date du trente mars mil neuf cent nonante-neuf.

Le terrain servant d'assiette au complexe appartient à Monsieur
ci-dessus nommé, lequel, en vue de permettre la
construction envisagée par la
", a renoncé au droit d'accession sur ce terrain
par acte du notaire soussigné, en date du quinze septembre mil neuf
cent nonante-neuf, transcrit à la Conservation des hypothèques de
Liège deux le huit octobre suivant, volume 7491 numéro 5.

2. DESCRIPTION ET ORIGINE DE PROPRIETE DU TERRAIN.

DESCRIPTION.

COMMUNE DE SPRIMONT. DEUXIEME DIVISION.

ANCIENNEMENT LOUVEIGNE.

Une parcelle de terrain sise à front de la rue de la Gendarmerie, cadastrée ou l'ayant été sous partie des numéros 800/E, 797/A, 798, 799, 802/B et 803 de la section F, telle qu'elle figure sous lot B et pour une contenance de cinq mille six cent trente-deux (5.632m²) mètres carrés, au plan dressé par le géomètre MICHAUX, à Verviers, en date du dix septembre mil neuf cent nonante-neuf, qui est resté annexé à l'acte de renonciation à accession dont question ci-avant.

ORIGINE DE PROPRIETE.

Deuxième feuillet,


BR.

Y296773



TITRE II.- COPROPRIETE FORCEE

Ensuite de quoi, les comparants ont souhaité placer les biens à ériger sous le régime de la division horizontale et de la copropriété permanente et forcée, conformément au code civil.

ACTE DE BASE.

L'acte de base objet des présentes concerne une complexe immobilier composé de treize appartements avec caves et de six garages.

L'acte de base a pour objet:

* la description du complexe, de ses parties privatives et communes;

* la fixation de la quote-part dans les parties communes afférente à chaque partie privative, déterminée suivant le critère de la valeur de chaque lot privatif.

Le représentant de la société comparante nous remet les plans du complexe lesquels demeureront ci-annexés, après avoir été signés par les comparants et Nous, Notaire, mais ne seront pas soumis à la formalité de la transcription.

Ces plans sont les suivants:

- Vue d'implantation;
- Elévations extérieures;
- Vue en plans caves et étages;
- Vue en plans rez-de-chaussée et étages.

REGLEMENT DE COPROPRIETE.

Le présent acte comprend également le règlement de copropriété de la résidence.

Ce règlement contient:

- * la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et communes;
- * le critère 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 du syndic, l'étendue de ses pouvoirs et la durée de son mandat.

TITRE III.- ACTE DE BASE

I. DESCRIPTION DE LA RESIDENCE.

Cet exposé fait, les comparants nous ont requis de dresser l'acte de base du complexe.

Sur le terrain prédécrit, lequel est une partie commune sera érigée un bâtiment constitué de:

- **sous-sol avec:**
 - * des cages d'escalier;
 - * la cave mazout;
 - * la cave chaufferie;
 - * la cave des compteurs d'eau;
 - * deux caves ou locaux communs (identifiés "lot 20" au plan);
 - * une cave pour la réserve d'eau service incendie et pour la bassin d'orage;
 - * des caves privatives.
- **un rez-de-chaussée avec:**
 - * un local cabine haute tension,
 - * un local rangement commun;
 - * le premier niveau des appartements un et deux (1 et 2), et les appartements trois, quatre, cinq et six (3, 4, 5 et 6).
 - * six garages numérotés quatorze à dix-neuf (14 à 19).

Troisième feuillet,

C

B.R.



Y206767



- un premier niveau avec:

* le deuxième niveau des appartements un et deux (1 et 2), les appartements huit, neuf, dix, onze, douze et treize (8, 9, 10, 11, 12 et 13);

- un deuxième niveau avec:

* le premier niveau de l'appartement sept (7);

* une partie des toitures;

- un troisième niveau avec:

* le second niveau de l'appartement sept (7);

* une partie des toitures.

Autour du bâtiment existera un jardin commun, avec des emplacements de parcage communs et leur voie d'accès.

A l'intérieur du bâtiment existera une cour commune avec un jeu d'eau.

II. DIVISION DE LA RESIDENCE.

Les comparants ont ensuite déclaré vouloir placer l'ensemble de ce bien sous le régime de la division horizontale et de la copropriété permanente et forcée, conformément à la loi sur la copropriété forcée.

La division est guidée par la situation des lieux et l'usage des choses et se réalise suivant les plans annexés au présent acte.

Chaque lot privatif comporte:

A. une partie en propriété privative et exclusive;

B. un certain nombre de quotités dans les parties communes de la résidence, lesquelles se trouvent en état de copropriété et indivision forcées et sont l'accessoire de la partie privative. L'importance de ces quotités est fonction de la valeur de la partie privative.

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

L'aliénation d'une partie privative comporte nécessairement aussi celle des quotités dans les parties communes qui en sont l'accessoire.

L'hypothèque et tout autre droit réel grevant une partie privative grève nécessairement aussi les quotités dans les parties communes qui y sont inséparablement attachées.

Les parties communes sont divisées en mille millièmes.

DESCRIPTION DES LOTS.

Dans la description qui suit, les termes "gauche" et "droite" s'entendent comme la partie de gauche et la partie de droite de la résidence quand on fait face à son entrée côté rue de la Gendarmerie.

La façade du côté de la rue de la Gendarmerie est la façade nord.

Les lots privatifs sont les suivants:

* l'appartement numéro un (1), au rez de chaussée et au premier étage, côté façade est,

- comprenant un sas d'entrée, une salle à manger-living avec terrasse, une cuisine, un WC séparé, une cage d'escalier intérieure, trois chambres à coucher, une salle de bains et deux caves,
- possédant septante et un virgule quatre-vingt-neuf millièmes (71,89/1.000) des parties communes du complexe.

* l'appartement numéro deux (2), au rez de chaussée et au premier étage, côté façade sud,

- comprenant un sas d'entrée, une salle à manger-living avec terrasse, une cuisine, un WC séparé, une cage d'escalier intérieure, quatre chambres à coucher, une salle de bains et quatre caves,
- possédant cent sept virgule quatre millièmes (107,4/1.000) des parties communes du complexe.

* l'appartement numéro trois (3), au rez de chaussée, au coin des façades sud et est,

- comprenant un sas d'entrée, une salle à manger-living avec terrasse, une cuisine, un WC séparé, deux chambres à coucher, une salle de bains et deux caves,
- possédant nonante-trois virgule quatre-vingt-quatre millièmes (93,84/1.000) des parties communes du complexe.

* l'appartement numéro quatre (4), au rez de chaussée, au coin des façades sud et ouest,

- comprenant un sas d'entrée, une salle à manger-living avec terrasse, une cuisine, un WC séparé, deux chambres à coucher, une salle de bains et deux caves,
- possédant nonante-quatre virgule trente-trois millièmes (94,33/1.000) des parties communes du complexe.

* l'appartement numéro cinq (5), au rez de chaussée, côté façade ouest,

- comprenant un sas d'entrée, une salle à manger-living avec terrasse, une cuisine, un WC séparé, deux chambres à coucher, une salle de bains et une cave,
- possédant quatre-vingt et un virgule quinze millièmes (81,15/1.000) des parties communes du complexe.

* l'appartement numéro six (6), au rez de chaussée, au coin des façades ouest et nord,

Quatrième feuillet,



BR.

YF 6768



- comprenant un sas d'entrée, une salle à manger-living avec terrasse, une cuisine, un WC séparé, une chambre à coucher, une salle de bains et deux caves,

- possédant soixante-huit virgule quarante-deux millièmes (68,42/1.000) des parties communes du complexe.

* l'appartement numéro sept (7), au deuxième et troisième étages, côté facade nord,

- comprenant un sas d'entrée, une salle à manger-living avec coin cuisine, une pièce de rangement, un WC séparé, un escalier intérieur dans le living, une salle de bains, trois chambres à coucher, un grenier et une cave,

- possédant septante virgule soixante-sept millièmes (70,67/1.000) des parties communes du complexe.

* l'appartement numéro huit (8), au premier étage, au coin des facades nord et est,

- comprenant un sas d'entrée, une salle à manger-living, une cuisine, un local de rangement, un WC séparé, trois chambres à coucher, une salle de bains et une cave,

- possédant soixante-deux virgule nonante-huit millièmes (62,98/1.000) des parties communes du complexe.

* l'appartement numéro neuf (9), au premier étage, côté facade est,

- comprenant un escalier extérieur privatif, un sas d'entrée, un living, une cuisine, un WC séparé, une chambre à coucher, une salle de bains et une cave avec escalier privatif,

- possédant trente-sept virgule vingt-deux millièmes (37,22/1.000) des parties communes du complexe.

* l'appartement numéro dix (10), au premier étage, au coin des facades sud et est,

- comprenant un sas d'entrée, une salle à manger-living, une cuisine, un WC séparé, deux chambres à coucher, une salle de bains et deux caves,

- possédant soixante-sept virgule quatre-vingt-cinq millièmes (67,85/1.000) des parties communes du complexe.

* l'appartement numéro onze (11), au premier étage, au coin des facades sud et ouest,

- comprenant un sas d'entrée, une salle à manger-living, une cuisine, un WC séparé, deux chambres à coucher, une salle de bains et deux caves,

- possédant soixante-huit virgule cinquante-sept millièmes (68,57/1.000) des parties communes du complexe.

* l'appartement numéro douze (12), au premier étage, côté facade ouest,

comprenant un sas d'entrée, une salle à manger-living, une cuisine, un WC séparé, deux chambres à coucher, une salle de bains et une cave,

possédant soixante-deux virgule vingt millièmes (62,20/1.000) des parties communes du complexe.

* l'appartement numéro treize (13), au premier étage, au coin des facades ouest et nord,

comprenant un sas d'entrée, une salle à manger-living, une cuisine, un WC séparé, trois chambre à coucher, une salle de bains et une cave,

possédant septante et un virgule quatre-vingt-trois millièmes (71,83/1.000) des parties communes du complexe.

* le garage numéro quatorze (14), au rez de chaussée, à droite côté facade nord,

comprenant le dit emplacement et ses portes,

possédant huit virgule trente-cinq millièmes (8,35/1.000) des parties communes du complexe.

* le garage numéro quinze (15), au rez de chaussée, à gauche côté facade nord,

comprenant le dit emplacement et ses portes,

possédant huit virgule deux millièmes (8,2/1.000) des parties communes du complexe.

* le garage numéro seize (16), au rez de chaussée, premier garage côté facade est,

comprenant le dit emplacement et ses portes,

possédant sept virgule trente-cinq millièmes (7,35/1.000) des parties communes du complexe.

* le garage numéro dix-sept (17), au rez de chaussée, deuxième garage côté facade est,

comprenant le dit emplacement et ses portes,

possédant six virgule vingt-cinq millièmes (6,25/1.000) des parties communes du complexe.

* le garage numéro dix-huit (18), au rez de chaussée, troisième garage côté facade est,

comprenant le dit emplacement et ses portes,

possédant six virgule zéro cinq millièmes (6,05/1.000) des parties communes du complexe.

* le garage numéro dix-neuf (19), au rez de chaussée, quatrième garage côté facade est,

comprenant le dit emplacement et ses portes,

possédant cinq virgule quarante-cinq millièmes (5,45/1.000) des parties communes du complexe.

CHOSSES COMMUNES ET CHOSSES PRIVATIVES: DESCRIPTION.

Cinquième feuillet,



BR.



Y 6769



Dans la description qui suit, l'énonciation des choses communes et privatives n'est pas limitative. Celles n'étant reprises ni dans les choses communes ni dans les choses privatives, mais étant affectées à l'usage de tous les propriétaires ou de plusieurs d'entre eux, doivent être incluses dans les parties communes, et celles affectées à l'usage exclusif d'un seul propriétaire lui sont privatives.

CHOSSES COMMUNES.

* Sont communs, de manière générale:

- le terrain ci-dessus décrit et ses divers aménagements (y compris les parties de jardin dont seule la jouissance est privative),
- les emplacements de parcage extérieurs et leur voie d'accès,
- la cour intérieure et le jeu d'eau,
- les murs extérieurs,
- l'ossature des bâtiments (c'est-à-dire les fondations et soubassements, les murs de soutènement, les pignons, les poutres, poutrelles, chapes de béton entre chaque étage, la structure),
- les toitures, les corniches et les gouttières,
- l'ornement architectural et la décoration des façades,
- les fenêtres, châssis et vitres se trouvant à l'intérieur d'une partie commune,
- tous les murs intérieurs sauf les murs non portants se trouvant entièrement à l'intérieur d'une partie privative (qui lui seront propres),
- le plafonnage et le revêtement des murs communs et des plafonds des parties communes, ainsi que le revêtement de leur sol,
- les gaines techniques, conduits de cheminées, canalisations de décharge des eaux usées et pluviales, toutes autres canalisations, à l'exception toutefois de ceux ou celles qui, étant à l'usage exclusif d'une partie privative, se trouvent à l'intérieur de celle-ci,
- les câbles et conduites de toute nature (eau, électricité, télédistribution, téléphonie), mêmes ceux ou celles se trouvant hors des gaines techniques, à l'exception toutefois de ceux ou celles qui, étant à l'usage exclusif d'une partie privative, se trouvent à l'intérieur de celle-ci,
- les compteurs et décompteurs relatifs aux communs,
- les cages d'escalier (marches, paliers et rampes), sauf celles se trouvant à l'intérieur d'un lot ou celles qui ne servent qu'à un seul lot, qui lui sont alors privatives. Les cages d'escalier privatives sont uniquement celles qui sont reprises ci-dessus dans la description des appartements, les autres étant communes.
- l'installation d'éclairage des parties communes (tubes, ampoules, soquets, supports, luminaires, plafonniers, fils électriques, boîtes, interrupteurs,) ainsi que l'installation d'éclairage de secours et tout le matériel électrique dans les parties communes,
- le matériel de détection et de protection contre l'incendie,

- les portes des halls, des couloirs ou des locaux communs ainsi que leurs chambranles et vitres,
- les hall et les couloirs se trouvant en dehors des appartements.

Sont spécifiquement communs à chaque niveaux:

- tous les locaux identifiés "lot 20" aux plans;

I. AU NIVEAU DU SOUS-SOL:

- la cave mazout;
- la cave chaufferie;
- la cave des compteurs d'eau;
- deux caves ou locaux communs;
- une cave pour la réserve d'eau service incendie et pour la bassin d'orage;

II. AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE:

- l'ensemble constitué par les sonneries, boîtes aux lettres et téléphones se trouvant à l'entrée,
- le local cabine haute tension,
- le local rangement commun

CHOSSES PRIVATIVES.

Sont privés:

- le plafonnage des murs et plafonds, les revêtements des murs et du sol des parties privées,
- les portes de chaque partie privée donnant à l'extérieur de celle-ci ou sur une partie commune, leurs portes intérieures et leurs chambranles, les portes des garages,
- les murs et les cloisons intérieures non portants,
- les fenêtres, châssis et garde-corps se trouvant dans une partie privée, ainsi que les vitres et persiennes et leurs accessoires,
- les terrasses et les balcons et leur garde-corps éventuels,
- les installations sanitaires (baignoire, douche, éviers, robinets, WC, chauffe-eau éventuels,...),
- les installations de chauffage (radiateurs, conduites, canalisations ou autres) se trouvant dans chaque entité privée et dont l'usage lui est exclusif,
- le combiné parlophone-ouvre-porte se trouvant à l'intérieur d'une partie privée,
- les décompteurs éventuels de chaque appartement (notamment les décompteurs d'eau),
- les compteurs électriques individuels de chaque appartement.

III. SERVITUDES.

La division en parties privées de l'immeuble objet du présent acte et la disposition des lieux peut amener l'existence de situations constitutives de servitudes entre les divers lots privés. Ces servitudes prennent naissance dès la vente d'une partie privée de

Sixième feuillet,


BR.

Y206770



manière à permettre l'usage sans entrave des parties communes et privatives, savoir notamment:

- toutes servitudes de vue d'une partie privative sur une autre existant de par la conception architecturale de la résidence;
- l'accès aux gaines techniques et aux conduites et canalisations diverses qui se trouvent dans les parties privatives et plus généralement à toutes les choses communes qui se trouvent dans les parties privatives;
- le passage de conduites et de canalisations au travers des parties privatives.

TITRE IV.- REGLEMENT DE COPROPRIETE.

TITRE III. REGLEMENT DE COPROPRIETE.

TABLE DES MATIERES.

1) ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.

Article un: personnalité juridique.

Article deux: dénomination et siège.

Article trois: représentation.

Article quatre: patrimoine.

Article cinq: condamnation de l'association.

2) DROITS ET OBLIGATIONS RELATIVES AUX PARTIES

PRIVATIVES ET COMMUNES.

Article six: jouissance et modifications des parties privatives.

Article sept: modifications des choses communes.

Article huit: style de la résidence.

Article neuf: volets intérieurs.

Article dix: réparations.

Article onze: accès aux locaux pour les réparations.

Article douze: responsabilité.

Article treize: assurances.

Article quatorze: indemnités.

Article quinze: assurances supplémentaires.

Article seize: règlement d'ordre intérieur.

Article dix-sept: aspect extérieur.

Article dix-huit: jouissance des parties communes.

Article dix-neuf: animaux.

Article vingt: moralité et tranquillité.

Article vingt et un: baux.

Article vingt-deux: jouissance des lots privatifs.

Article vingt-trois: propriété et jouissance des garages et caves.

3) REPARTITION DES CHARGES.

Article vingt-quatre: charges individuelles.

Article vingt-cinq: charges communes.

Article vingt-six: impôts.

Article vingt-sept: augmentation des charges communes.

Article vingt-huit: recettes.

Article vingt-neuf: répartition des charges communes.

4) ASSEMBLEE GENERALE.

Article trente: composition.

Article trente et un: convocation.

Article trente-deux: quorum.

Article trente-trois: voix.

Article trente-quatre: représentation et limitation des voix.

Article trente-cinq: majorités.

Article trente-six: incompatibilité.

Article trente-sept: registre.

5) SYNDIC.

Article trente-huit: désignation.

Article trente-neuf: publicité.

Article quarante: pouvoirs et mission.

Article quarante et un: provision pour charges.

Article quarante-deux: responsabilité.

Article quarante-trois: révocation.

Article quarante-quatre: syndic provisoire.

6) DISSOLUTION DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.

Article quarante-cinq: règles de dissolution.

1) ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.

Article un: personnalité juridique.

Il est créé une association regroupant tous les copropriétaires de la résidence et qui possède la personnalité juridique.

Article deux: dénomination et siège.

L'association des copropriétaires est dénommée "ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DU CLOS DES DOGES". Elle a son siège à 4141 LOUVEIGNE, rue de la Gendarmerie 37/A.

Article trois: représentation.

L'association des copropriétaires est valablement représentée en tous actes et en justice par le syndic.

Article quatre: patrimoine.

L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autres patrimoines que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de la résidence.

Article cinq: condamnation de l'association.

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.

Septième feuillet,



BR.



Y206771



2) DROITS ET OBLIGATIONS RELATIVES AUX PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES.

Article six: jouissance et modifications des parties privatives.

Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de son lot, dans les limites fixées par le présent règlement et à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Chaque propriétaire peut modifier comme bon lui semble la disposition intérieure de ses locaux, mais sous sa seule et entière responsabilité en ce qui concerne les affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les parties privatives des autres propriétaires.

Cependant, il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, des modifications aux choses communes, sauf à se conformer aux articles suivants.

Il est interdit à chaque propriétaire d'un lot de le diviser en plusieurs parties.

Cependant, il sera possible d'unifier deux ou plusieurs lots privatifs s'ils sont contigus entre eux et si leur propriétaire le décide. Dans ce cas, les parties privatives ainsi unifiées seront considérées comme n'étant plus qu'une seule partie, et ce jusqu'à ce que leur propriétaire décide de les séparer à nouveau. Les frais entraînés par cette unification ou cette séparation seront à la seule charge du propriétaire concerné. Le propriétaire qui aura usé de cette faculté d'unification de lots sera considéré relativement aux lots unifiés comme un seul propriétaire en ce qui concerne les quorum dont question ci-dessous. Les millièmes dans les parties communes en seront additionnés.

Article sept: modifications des choses communes.

Les travaux de modifications aux choses communes ne pourront être exécutés qu'après décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des voix des propriétaires de la résidence, et sous la surveillance d'un architecte inscrit au tableau de l'ordre des architectes.

Les honoraires dus à cet architecte seront à charge du propriétaire qui a fait exécuter les travaux.

Article huit: style de la résidence.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie du complexe, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix et sous la surveillance d'un architecte, comme dit ci-dessus.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des locaux particuliers, des portes des garages, des fenêtres, des garde-corps,

des volets ou persiennes et de toutes les parties visibles et cela même en ce qui concerne la couleur ou le type des matériaux et la peinture.

Article neuf: volets intérieurs.

Les propriétaires pourront établir à leurs frais des volets, persiennes, stores, rideaux, tentures intérieurs dans le respect du style et de l'harmonie de la résidence, et avec l'autorisation de l'assemblée générale accordée à la majorité des trois quarts des voix.

Article dix: réparations.

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories:

a) les réparations et travaux urgents ou nécessaires à l'entretien ou la conservation de l'immeuble.

Le syndic a plein pouvoir pour les faire exécuter, sans en demander l'autorisation à l'assemblée générale, et les copropriétaires ne peuvent y faire obstacle.

b) les réparations et travaux non urgents.

Ils ne pourront être décidés que par décision de l'assemblée à la majorité simple des voix, sur demande du syndic ou de copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des voix.

Article onze: accès aux locaux pour les réparations.

Les propriétaires devront donner accès à leurs locaux privatifs pour toutes réparations et pour tous nettoyages des parties communes.

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

Si les propriétaires ou occupants s'absentent pour plusieurs jours, ils devront obligatoirement remettre une clé de leur partie privative au syndic ou à un mandataire habitant l'agglomération, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du syndic, de telle manière que l'on puisse y avoir accès si la chose est nécessaire.

Les propriétaires devront supporter sans indemnité toutes réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

Article douze: responsabilité.

La responsabilité du fait de l'immeuble (article mil trois cent quatre-vingt-six du Code Civil) se répartit entre les propriétaires de parts proportionnellement à leurs quotités dans les parties communes, pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

Article treize: assurances.

Huitième feuillet,



BR.



Y206772



L'assurance contre l'incendie et les risques connexes, tant des choses privées, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires de lots, par les soins du syndic, le tout aux sociétés d'assurance et pour les montants à déterminer par l'assemblée générale.

Le syndic devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes dans la copropriété.

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

Si une surprime est due pour une cause ou un fait personnel à un des copropriétaires, cette surprime sera à sa charge exclusive.

Article quatorze: indemnités.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic et déposées en banque sur un compte spécial ouvert au nom de l'association des copropriétaires.

L'utilisation des indemnités sera réglée comme suit :

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

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires qui s'obligent à l'acquitter au prorata de leurs millièmes dans les trois mois de la réclamation leur présentée par le syndic.

A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal majoré de deux pour-cent courront de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui sera dû.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs millièmes.

B. Si le sinistre est total, ou partiel à concurrence de cinquante pour cent ou plus de la valeur de reconstruction du bâtiment, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires, n'en décide autrement, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des millièmes de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, outre

les intérêts au taux légal majoré de deux pour-cent courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de réception, dans ce délai, sur ce qui sera dû.

La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront 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 millièmes respectifs, sans préjudice toutefois aux droits des créanciers hypothécaires.

Article quinze: assurances supplémentaires.

a) si des embellissements ont été effectués par un propriétaire à son lot, il lui appartiendra de les assurer à ses frais; il pourra néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime.

b) le propriétaire qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimerait que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, aura toujours la faculté de faire pour son compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter seul toutes les charges et primes.

Dans les deux cas, le propriétaire intéressé aura seul droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et il en disposera en toute liberté.

Article seize: règlement d'ordre intérieur.

Il pourra être arrêté entre tous les propriétaires un règlement d'ordre intérieur, qui n'appartient pas au statut réel de la résidence, mais qui traite de sa jouissance et qui est propre à la vie en commun. Il sera obligatoire pour eux et leurs ayants-droit et ne pourra être modifié que par l'assemblée générale, à la majorité des deux tiers des voix.

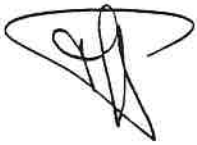
Ce règlement sera déposé dans le mois de sa rédaction au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic. Il devra être conforme aux dispositions du présent règlement.

Les modifications devront figurer à leur date aux procès-verbaux de l'assemblée générale et être en outre insérées dans un livre spécial, dénommé "livre de gérance", tenu par le syndic et qui contiendra d'un même contexte, le statut de la résidence, le règlement d'ordre intérieur et ses modifications.

Article dix-sept: aspect extérieur.

Les travaux de peinture, rénovation, entretien ou réparation relatifs aux façades, y compris portes, châssis, garde-corps, portes de garages,... devront être faits en commun par un entrepreneur et

Neuvième feuillet,



BN.



aux époques choisis par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic.

Si des travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de la résidence ne sont pas effectués par chaque propriétaire en temps utile, de telle manière que la résidence conserve son aspect de soin et de bon entretien, ils seront réalisés à la diligence du syndic sur décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers des voix et aux frais exclusifs du propriétaire concerné.

D'autre part, aucun dépôt d'objet qui serait de nature à altérer l'harmonie de la résidence ne sera admis aux fenêtres, portes vitrées, terrasses, balcons ou autres parties privatives visibles, de même que dans les parties de jardin à usage privatif.

Il est interdit, pour tous les propriétaires d'appartements, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts des voix de faire de la publicité sur et dans l'immeuble.

Aucune inscription, pancarte ou enseigne ne pourra être placée aux fenêtres, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, paliers et halls d'entrée, ni aux accès de la propriété ou encore ailleurs, si ce n'est une petite plaque sur la porte d'entrée de chaque appartement (ou à côté de celle-ci), indiquant le nom de la personne qui l'occupe.

Pour la cas où l'occupant d'un appartement y exercerait une profession ou y installerait le siège d'une personne morale, une simple plaque de trente centimètres sur vingt centimètres sera tolérée à l'entrée de la résidence pour indiquer la profession exercée ou la dénomination de la société qui y a son siège.

Article dix-huit: jouissance des parties communes.

* parties communes en général.

Les parties communes et notamment les entrées, paliers, couloirs et cages d'escaliers, le jardin et la voie d'accès, devront être maintenus libres de toute entrave en tout temps. Rien ne pourra y être entreposé. Il ne pourra y être effectué aucun travail ménager ou autre ni aucune activité.

Le respect des règles relatives à la jouissance des parties communes est soumis à l'appréciation du syndic, dont les décisions seront le cas échéant examinées par l'assemblée générale à suivre.

* jardin commun - aire de jeu - zone à jouissance privative.

Aucun appareil sonore ou appareil à moteur ne pourra être utilisé dans le jardin, celui-ci étant réservé exclusivement à un usage de promenade ou de repos, à l'exclusion de toute autre utilisation telle que jeux, travaux, repas, réunions,... Cependant, la

zone reprise au plan d'implantation sous le libellé "aire de jeu" pourra être utilisée pour des activités sportives, ludiques ou autres, dans le respect de la tranquillité du complexe et suivant des prescriptions qui seront déterminées dans le règlement d'ordre intérieur.

En tout état de cause, le jardin ne pourra être utilisé que dans le respect de la quiétude de la résidence et de ses occupants. Aucun objet ne pourra y être déposé ou entreposé.

Enfin, sur une profondeur de quatre mètres à partir du mur extérieur de chaque appartement du rez-de-chaussée, la jouissance du jardin sera réservée exclusivement au propriétaire ou à l'occupant de l'appartement concerné. Ces zones à jouissance privative sont reprises au plan d'implantation ci-annexé. Toutes les autres règles ci-dessus énoncées restent d'application pour ces parties de jardin, qui restent des parties communes de même nature que le reste du jardin, qui seront entretenues par la copropriété et qui ne pourront être clôturées. Cependant, ces zones seront séparées entre elles (mais pas du reste du jardin par une haie dont le placement, le choix de l'espèce et l'entretien relèveront de la copropriété.

* emplacements de parcage communs.

Les emplacements de parcage extérieurs ne pourront être utilisés que pour le parcage des véhicules des occupants de l'immeuble ou de leurs visiteurs. Aucun autre objet ne pourra s'y trouver et aucun travail ne pourra y être effectué. De même, aucun véhicule ne pourra y être laissé de manière permanente.

La surface reprise au plan d'implantation sous le terme "voie d'accès garages" devra toujours rester entièrement libre de toute entrave. Aucun objet ou véhicule ne pourra s'y trouver et aucune activité ne pourra y être exercée. Il en va de même de l'espace situé à l'intérieur de la résidence.

* locaux de rangement communs.

Les locaux de rangement communs ne pourront en aucun cas être utilisés par les propriétaires de lots ou leurs occupants individuellement, mais seront uniquement affectés à l'usage de la copropriété ou au rangement d'objets dépendant de la copropriété, suivant les décisions du syndic, à confirmer si nécessaire par une décision de l'assemblée générale.

Article dix-neuf: animaux.

Les copropriétaires, locataires ou occupants ne pourront avoir d'animaux dans le complexe, sauf autorisation expresse, spéciale et préalable de l'assemblée générale. Cette autorisation pourrait être retirée avec effet immédiat par le syndic en cas de trouble causé par l'animal. Cette question ferait ensuite l'objet d'une délibération et d'une décision de l'assemblée générale qui suivra.

Article vingt: moralité et tranquillité.

Dixième feuillet,



BR.

Les copropriétaires, leurs locataires, leur personnel et autres occupants de la résidence, devront toujours habiter et jouir de leur bien en "bon père de famille".

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de la résidence ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs. A cet égard, ils devront atténuer tout bruit dans la plus grande mesure possible.

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

En cas d'utilisation d'un chauffage d'appoint, celui-ci ne pourra être alimenté au mazout.

L'utilisation de tout appareil sonore aux fenêtres, terrasses ou balcons ou sur les dégagements aux alentours de l'immeuble est interdite.

Les propriétaires pourront établir tous dispositifs complémentaires de protection extérieure après agrégation de leur modèle par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité simple.

Les copropriétaires devront faire ramoner les cheminées dépendant des locaux qu'ils occupent toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an par un ramoneur juré. Ils en justifieront au syndic. En cas de carence, celui-ci pourra prendre l'initiative de faire procéder au ramonage aux frais du propriétaire.

L'emménagement ou le déménagement des meubles ne pourra se faire que par l'extérieur de l'immeuble et au moyen d'un dispositif de levage adéquat. Toutes dégradations qui seraient commises à la façade ou à d'autres parties de l'immeuble au cours de ces déménagements ou emménagements seraient supportées par celui qui aura ordonné ceux-ci, et sur demande lui adressée par le syndic avec facture justificative. En cas d'impossibilité absolue, l'emménagement ou le déménagement pourra se réaliser par l'intérieur de l'immeuble, le principe ci-dessus restant d'application en ce qui concerne les dégradations éventuellement causées à l'immeuble.

Après chaque emménagement ou déménagement, le syndic sera appelé à constater l'état des lieux.

Article vingt et un: baux.

Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires d'habiter les lieux en bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur de la résidence, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux, dans un délai de trois mois après la

notification de la constatation régulière des faits qui leurs seraient reprochés.

Article vingt-deux: jouissance des lots privatifs.

Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une seule famille, leurs hôtes et leur personnel, et uniquement à l'usage d'habitation, à l'exclusion de l'exercice de toute profession commerciale ou non.

L'exercice d'une profession ou l'installation du siège d'une personne morale seront cependant autorisés dans la résidence à condition qu'ils n'entraînent pas de visite de clients, fournisseurs ou toutes autres personnes, sauf à titre occasionnel. En cas d'abus ou de nuisance causés par l'exercice d'une profession ou l'installation du siège d'une personne morale dans la résidence, le syndic pourra retirer l'autorisation avec effet immédiat, la question faisant ensuite l'objet d'une délibération et d'une décision de l'assemblée générale qui suivra.

Il ne pourra être établi dans la résidence aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes.

Les terrasses et balcons pourront être garnis uniquement d'un mobilier de jardin correspondant avec le style de la résidence, à l'exclusion de toute autre objet. Aucun appareil sonore ou appareil à moteur ne pourra y être utilisé. L'usage de ces terrasses et balcons devra se faire dans le respect de la quiétude et du style de la résidence et dans le respect des autres occupants, le tout à apprécier par le syndic, dont les décisions seront le cas échéant examinées par l'assemblée générale à suivre.

Article vingt-trois: propriété et jouissance des garages et caves.

Les caves ne pourront être vendues séparément des appartements auxquelles elles sont rattachés et dont elles font partie intégrante. Elles ne pourront être louées à des personnes extérieures à la résidence.

Les garages constituent des lots privatifs distincts mais ne pourront être ni vendus ni loués à des personnes extérieures à la résidence.

Les occupants devront veiller à ce que dans les caves et garages il ne soit déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition.

Les propriétaires de véhicules ne pourront détenir dans les caves ou garages d'autre combustible que celui se trouvant dans le réservoir de leur véhicule. Ils ne pourront faire fonctionner le moteur de leur véhicule bruyamment, le laisser répandre de la fumée et de l'huile. Il est défendu de faire fonctionner les avertisseurs sonores.

3) REPARTITION DES CHARGES.

Onzième feuillet,



BR



Article vingt-quatre: charges individuelles.

Il existe des compteurs particuliers d'électricité pour chaque appartement et un compteur pour les communs.

Il existe un compteur principal pour l'eau, avec un décompteur par appartement et un décompteur pour les communs.

Il y aura une seule chaudière pour la résidence, avec un compteur général à partir de la chaudière et un compteur à chaleur à l'entrée de chaque appartement. La consommation de chaleur pour les communs sera calculée par déduction.

Le même système sera appliqué pour l'eau chaude.

La consommation individuelle de ces énergies, telle que relevée par ces compteurs ou décompteurs, incombe à chaque occupant de même que toutes les charges individuelles se rapportant à un seul lot.

Les caves et garages seront rattachés, pour les consommations, à l'appartement dont ils dépendent.

Article vingt-cinq: charges communes.

Les charges communes comprennent notamment:

1. l'électricité et l'eau pour les parties communes; il existe un compteur spécial pour le comptage de l'électricité des communs.

2. la rétribution du syndic et les honoraires de l'architecte de l'immeuble lorsqu'il est fait appel à son intervention pour la copropriété.

3. les frais d'entretien, de nettoyage, de réparation et de remplacement des parties communes, et notamment du jardin, de la cour, des accès, des emplacements de parcage extérieurs, des cages d'escalier communes, des toitures, des corniches, de la chaudière,...

4. les primes de l'assurance incendie de l'immeuble et de la responsabilité civile des copropriétaires.

5. l'entretien général des alentours et des accès à l'immeuble ainsi que des équipements collectifs actuels et futurs.

Article vingt-six: impôts.

A moins que les impôts relatifs à la résidence ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs millièmes dans les parties communes de la résidence.

Article vingt-sept: augmentation des charges communes.

Dans le cas où il serait établi que par son fait personnel un propriétaire a augmenté les charges communes, il devrait, dans la mesure de cette augmentation, supporter le coût de ces charges.

Article vingt-huit: recettes.

Dans le cas où des recettes communes seraient réalisées à raison des parties communes, elles seraient acquises à chaque

propriétaire dans la proportion de sa part dans les millièmes des parties communes.

Article vingt-neuf: répartition des charges communes.

Les charges communes relatives à la résidence sont supportées par tous les propriétaires de lots à concurrence de leurs millièmes. Cependant, les frais d'entretien courant (nettoyage, peinture,...) des cages d'escaliers communes seront supportés pour chaque cages d'escalier par les propriétaires des seuls lots qu'elles desservent, au prorata de leurs quotités, à moins que les dits frais d'entretien ne soient dus au comportement ou à la négligence d'un seul ou de certains seulement des propriétaires des lots en question, auxquels cas ces frais seraient à leur seule charge, après constatation des faits par le syndic.

Le fait que le propriétaire d'un lot ne l'occupe pas ou qu'il ne vive pas de locataire ne le dispense pas de supporter la quote-part lui incombant dans toutes les charges communes.

4) ASSEMBLEE GENERALE.

Article trente: composition.

Il existe une seule assemblée générale, dont tous propriétaires de lots de la résidence font partie.

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

Article trente et un: convocation.

Sans préjudice de l'obligation pour le syndic de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété, une assemblée générale peut être convoquée à l'initiative d'un ou de plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes.

Les convocations aux assemblées qu'elles soient ordinaires, de l'initiative du syndic ou de copropriétaires, sont toujours faites par le syndic huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus avant l'assemblée, par lettre recommandée. Les convocations sont également valablement faites si elles sont remise aux propriétaires contre accusé de réception signé par ceux-ci.

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

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

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points portés à l'ordre du jour; cependant, il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter de toutes autres questions, mais il ne peut être pris

Douzième feuillet,



Bd.



ensuite de ces discussions aucune délibération ayant force obligatoire, sauf décision prise à l'unanimité des copropriétaires.

L'assemblée générale se tient chaque année au mois de mars, à la date et à l'endroit indiqués dans les convocations.

Article trente-deux: quorum.

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

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

Article trente-trois: voix.

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

Article trente-quatre: représentation et limitation des voix.

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non, en vertu d'un mandat écrit. Le syndic peut arrêter la forme des procurations.

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

Article trente-cinq: majorités.

Sauf dérogations prévues dans le présent règlement, les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Cependant, l'assemblée générale décide:

1. à la majorité des trois-quarts des voix:

- a) de toutes modifications à l'acte de base et au règlement de copropriété pour autant qu'elles ne concernent que la jouissance l'usage ou l'administration des parties communes;
- b) de tous travaux ou modifications 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 gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion;

2. à la majorité des quatre cinquièmes des voix:

a) de toutes autres modifications à l'acte de base et au règlement de copropriété, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;

b) de la modification de la destination de la résidence 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 toutes acquisitions de biens immobiliers destinés à devenir communs;

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

3. à l'unanimité des voix:

a) de toutes modifications de la répartition des quotes-parts de copropriété;

b) de toutes décisions de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.

Article trente-six: incompatibilité.

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

Article trente-sept: registre.

Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires. Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé ou son mandataire spécial.

5) SYNDIC.

Article trente-huit: désignation.

Il est fait appel par l'assemblée générale au service d'un syndic, choisi ou non parmi les copropriétaires.

En aucun cas le mandat du syndic ne peut excéder cinq ans. Il est cependant renouvelable.

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, le syndic ne peut souscrire pour la copropriété aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

Jusqu'à ce que la première assemblée générale ait désigné un syndic pour le complexe, ce rôle sera tenu par Madame VINTENS, place Salée 4 à Spa.

Article trente-neuf: publicité.

Treizième feuillet,

BR.

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours de celle-ci de manière inaltérable et visible, à tout moment, à un endroit d'accès à la résidence.

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

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

Article quarante: pouvoirs et mission.

Le syndic est chargé:

1. de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété;
2. de consigner les décisions de l'assemblée générale dans un registre spécial prévu à cet effet;
3. d'exécuter et de faire exécuter ces décisions;
4. d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;
5. d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires;
6. de représenter l'association des copropriétaires tant en justice que dans la gestion des affaires communes;
7. de fournir le relevé de dettes visé à l'article cinq cent septante-sept - onze paragraphe premier de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;
8. de communiquer à toute personne occupant la résidence en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale la date de l'assemblée afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront, à ce titre, communiquées à l'assemblée;
9. de veiller au bon entretien général de la résidence, de fixer éventuellement de son propre chef les travaux et réparations urgents et de faire exécuter ceux qui seront ordonnés par l'assemblée.
10. de répartir entre les différents propriétaires le montant des dépenses dans des proportions indiquées par le présent règlement, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.
11. d'instruire les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques; de faire

rapport à l'assemblée générale des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

12. de présenter annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale et son compte particulier à chaque propriétaire.

13. engager, diriger et licencier le personnel employé et ouvrier nécessaire.

Article quarante et un: provision pour charges.

a) Une provision sera versée à la demande du syndic par les copropriétaires pour constituer un **fonds de roulement** destiné à couvrir les **dépenses périodiques** telles que les frais de chauffage, de nettoyage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance,...

b) Une provision sera également versée à la demande du syndic pour constituer un **fonds de réserve** destiné 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, la pose d'une nouvelle toiture une dépense urgente et imprévisible ou un investissement à réaliser.

Le montant de ces provisions est fixé par l'assemblée générale.

L'assemblée fixera l'utilisation et le placement de ce fonds de réserve en attendant son utilisation.

La quote-part du copropriétaire sortant dans le "fonds de réserve" est considérée comme accessoire indissociable du lot privatif en fonction duquel elle a été constituée; elle suit la propriété dudit lot privatif et n'est, en tous les cas, pas remboursable au cédant par la copropriété.

Le propriétaire en défaut de verser ses provisions dans le délai imparti sera passible d'une amende de mille francs par infraction, quelle amende sera versée au fonds de réserve.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné sur les poursuites diligentes du syndic.

Les sommes dues par le défaillant produiront intérêt au taux égal, majoré de deux pour-cent l'an, de plein droit et sans mise en demeure.

Pendant la carence du défaillant, les autres propriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement des services communs et à leur bonne administration, ainsi que celles nécessaires à l'entretien des parties communes.

Si le lot du propriétaire défaillant est loué à bail, le syndic est en droit de percevoir lui-même les loyers à concurrence des sommes dues. Le syndic délivre valablement quittance au locataire qui ne peut s'opposer à ce règlement et est valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes ainsi quittancées par le syndic.



BR.



Article quarante-deux: responsabilité.

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

Article quarante-trois: révocation.

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

Article quarante-quatre: syndic provisoire.

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

6) DISSOLUTION DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES.

Article quarante-cinq: règles de dissolution.

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que cesse l'indivision forcée organisée. Tel ne sera pas le cas en cas de destruction, même totale de l'immeuble.

Dans ce cas-là, il faudra une décision de l'assemblée générale des copropriétaires de dissoudre l'association des copropriétaires, décision à prendre à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et à constater dans un procès-verbal dressé en la forme authentique et soumis à la formalité de la transcription.

L'assemblée générale des copropriétaires peut décider de dissoudre l'association des copropriétaires aux mêmes conditions.

En outre, le juge de paix peut prononcer la dissolution de l'association des copropriétaires, à la demande de tout intéressé fondant sa requête sur un juste motif.

En cas de dissolution de l'association des copropriétaires, celle-ci subsiste néanmoins pour les besoins de sa liquidation; elle mentionne dans ce cas, dans tous les actes, pièces et documents où elle comparait, qu'elle est en liquidation.

En cas de dissolution de l'association des copropriétaires, résultant d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires, ladite décision devra obligatoirement être accompagnée de la désignation du liquidateur, faute de quoi, le syndic exercera ces fonctions.

Si la dissolution de l'association des copropriétaires survient de plein droit, une assemblée générale extraordinaire sera réunie dans les huit jours de la survenance du fait ayant entraîné la dissolution de plein droit, et l'assemblée générale des copropriétaires, après avoir constaté la dissolution de l'association des copropriétaires, désignera un ou plusieurs liquidateur(s).

Cette constatation de dissolution de plein droit par l'assemblée devra, comme la décision de dissoudre l'association des copropriétaires, faire l'objet d'un acte authentique soumis à la formalité de la transcription, afin d'assurer l'opposabilité de la dissolution de l'association des copropriétaires, envers tous les tiers.

TITRE IV. DIVERS.

Le présent acte de base et le présent règlement de copropriété constituent le statut réel de la résidence. Aucune modification ne peut y être apportée par les copropriétaires des parties privatives qu'aux conditions de majorité prévues par la loi sur la copropriété forcée ou reprises au règlement de copropriété, et par un acte notarié qui sera transcrit au bureau de la Conservation des hypothèques.

Par le seul fait de son achat, chaque propriétaire d'une partie privative s'engage à respecter et à faire respecter par ses ayants-droit

à tout titre, toutes les conditions et stipulations du présent acte de base et du règlement de copropriété.

Tout acte déclaratif ou translatif de propriété ou de jouissance de même que tout bail ou acte de concession de jouissance relatif à une partie privative devra contenir la mention que les personnes intéressées, savoir notamment les acquéreurs, donataires, copartageants, cessionnaires, usufruitiers, locataires ou autres occupants ont connaissance du présent acte de base et du règlement de copropriété et acceptent de se le voir opposer et d'être subrogés dans tous les droits et obligations qui en découlent ou qui découleront de ses modifications.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Les représentants des sociétés comparantes déclarent expressément dispenser Monsieur le Conservateur des hypothèques de prendre, lors de la transcription des présentes, toute inscription d'office pour quelque cause que ce soit.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites les comparants déclarent faire élection de domicile en leur siège social ou domicile actuel ou futur.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL.

Le notaire instrumentant certifie pour l'avoir vérifiée au vu des pièces officielles requises par la loi l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance du comparant.

Il certifie aussi avoir vérifié l'exacte désignation de société comprante et la validité des pouvoirs en vertu desquels elle est représentée.

CERTIFICAT D'IDENTIFICATION.

TERRASSEMENTS

Le terrain est nivelé suivant les niveaux renseignés au plan.

FONDATIONS

Les fondations des murs sont constituées par des semelles en béton coulé dans les tranchées.

Armatures éventuelles suivant les plans de l'ingénieur.

Pour l'ensemble des sous-sols, une dalle de béton de fondation de 10 cm est coulée avec interposition d'un film polyéthylène de 2/10ème de mm d'épaisseur déroulé sur un empierrement de 15 cm d'épaisseur.

Le pourtour du bâtiment est pourvu d'un drain rigide en PVC servant de coffrage aux fondations. Ce drain est remblayé sur une hauteur d'au moins 50 cm par un empierrement drainant recouvert d'un voile non tissé.

EGOUTTAGE

Canalisations en PVC type PLASTILIT. Les canalisations sont enterrées et enrobées de sable.

A chaque changement de direction : une **chambre de visite** préfabriquée en béton lisse ou en maçonnerie fermée par un double couvercle en fonte.

Le raccordement à l'égout public se fait avec l'interposition d'un siphon de disconnection.

MACONNERIE

MURS

Tous les **murs des sous-sols** restant apparents sont rejointoyés.

Les murs extérieurs sont protégés contre l'humidité sur toute la surface en contact avec les terres, par un cimentage enduit d'un COALTAR et protégé d'une membrane spéciale en PVC de type PLATON.

Les **murs extérieurs** au-dessus du sol d'une épaisseur totale de 33 cm se composent de la manière suivante (de l'extérieur vers l'intérieur) :

- un parement de briques de béton format 19 x 9 x 9,
- un creux ventilé par des joints debouts ouverts toutes les trois panneresses au pied des murs,
- un mur porteur en blocs de terre cuite épaisseur 19 cm,

Le parement extérieur est liaisonné au mur intérieur par des crochets de liaison en acier galvanisé disposés en quinconce tous les 60 cm.

Une membrane d'étanchéité est disposée entre le parement extérieur et le mur porteur intérieur à tous les endroits où ils rentrent en contact : baies des portes et des fenêtres.

Une membrane rejet d'eau est disposée également en « S » au bas des murs et à chaque linteau des baies.

Le parement extérieur est rejointoyé a posteriori.

Aux endroits où le parement est constitué de moellons équarris de pierre calcaire, l'épaisseur du mur est de 39 cm. Une membrane de type Platon ou similaire est placée entre l'isolation et le moellonnage.

Les **murs porteurs intérieurs** sont en blocs de béton lourd qualité BENOR.

Les **murs entre deux appartements** d'une épaisseur totale de 30 cm sont composés d'un mur en blocs de béton lourd qualité BENOR de 14 cm d'un côté et d'un mur en blocs de terre cuite isolante de 14 cm de l'autre côté, les deux murs séparés par une isolation en laine minérale d'une épaisseur de 2 cm.

CHEMINEES

Les cheminées réalisées en boisseaux de terre suite sont doublées à l'intérieur par une maçonnerie en blocs de plâtre ou de béton à revêtir.

Les souches sont couronnées par une dalle lisse en béton armé avec larmier périmétrique situé à \pm à 2 cm de l'arête inférieure.

La cheminée du chauffage central est pourvue d'un registre de ramonage à sa base.

BAIES

Tous les **seuils** des portes et portes-fenêtres (y compris porte de garage) sont en pierre de taille, tranches de 5 cm d'épaisseur pourvues d'un larmier à 2 cm de l'arête inférieure du nez, toutes faces meulées gris. Les **linteaux** sont constitués de cornière d'acier métallisé à froid.

ACCESSOIRES

Les caves, la chaufferie et les locaux des compteurs sont pourvus de **ventilations** réalisées en PVC avec grille de protection à l'extérieur.

L'évacuation des **hottes de cuisine** du rez et du premier étage est assurée par un gainage scellé dans le parement extérieur. L'orifice extérieur est aussi protégé par une grille à ventelle en P.V.C.

STRUCTURE

Toutes les **structures métalliques** sont en acier métallisé à froid.

Les **escaliers** sont en bois traité.

Les **planchers** sont constitués de hourdis en béton armé, ceux couvrant les sous-sols ont leurs faces inférieures lisses, ceux couvrant le rez et l'étage ont leurs faces inférieures rugueuses permettant un bon accrochage au plafonnage.

CHARPENTE

Fermettes de charpente préfabriquées en sapin indigène traité par trempage d'un produit fongicide et insecticide. Pose par l'intermédiaire de sabots en acier galvanisé sur une sablière, elle-même fixée par des tire-fond dans la dalle en béton ou la maçonnerie.

Contreventement suivant les indications du fabricant.

Toutes les **menuiseries** de toiture (larmiers de corniche, planches de rive , ...) sont en sapin rouge du nord de premier choix traité fongicide-insecticide.

L'**isolation** des plafonds de l'étage est assurée par un matelas de laine de verre de min. 12 cm d'épaisseur avec pare-vapeur, déposé sur le contre-gîtage et parfaitement calfeutré entre les entrants des fermettes.

Les **fenêtres de toit** sont des fenêtres pivotantes VELUX ou ROTO avec aérateur combiné sur la barre-poignée de manoeuvre.

TOITURE

La couverture de bâtiment est réalisée en tuiles de terre cuite ton anthracite. Les rives sont également recouvertes de tuiles spéciales.

Les **gouttières** (profils MOPAC ou similaires), les tuyaux de descente et tous les raccords métalliques de toiture sont en zinc.

ACCESSOIRES

Chaque versant de la toiture est pourvu de six **crochets d'échelle** en fer galvanisé.

MENUISERIE EXTERIEURE

Toutes les **menuiseries extérieures** sont en afzélia traité ou autre essence exotique. Conforme aux prescriptions de STS 36. Ton suivant le choix de la direction. Toutes quincailleries encastrées.

Tous les volumes de **vitrage** sont du type isolant aux prescriptions de NBN S23-003, type 4-12-4 mm, assurant un coefficient $K=1.9$ W/m².

Portes de garages basculantes en acier prépeint avec débord extérieur, 2 couches de finition en peinture à base de résines acryliques.

Tous les joints entre châssis et maçonnerie sont rejointoyés avec un cordon d'étanchéité en mastic THIOCOL.

CLOISONS

Toutes les cloisons intérieures non porteuses sont réalisées en **blocs de plâtre 66x50x10** cm pourvus de tenons et mortaises d'assemblage.

Les cloisons sont maçonnées à l'enduit colle avec interposition d'un feutre de dissociation.

Les cloisons sont lissées prêtes à peindre.

PLAFONNAGE

Les **murs et plafonds** en hourdis des locaux habitables reçoivent un enduit en une couche de plâtre lissée.

FINITIONS DE SOLS

ISOLATION

Les planchers habitables du rez de chaussée sont pourvus d'une **isolation thermique** constituée par une chape isolante d'une épaisseur de 7 cm minimum du type FOAMCEM.

Les planchers des premier et deuxième étages sont pourvus d'une **isolation phonique** constituée par une membrane de mousse de polyéthylène extrudé à cellules fermées et réticulées d'une épaisseur de 3 mm nominale.

Les rouleaux d'isolant sont déroulés avec recouvrement des lés de 10 cm avec remontée contre murs et cloisons jusqu'à 2 cm au-dessus du niveau fini.

CHAPES LISSEES

Tous les sols du rez et des étages sont couverts d'une chape lissée en béton de sable du Rhin armé d'un treillis 50/50/2 posé à mi-épaisseur de la chape.

CARRELAGES DE SOL

Les **parties communes** sauf les locaux compteurs sont carrelées de carreaux en grès-cérame de grand format. Plinthes assorties aux carrelages.

Les **halls privés, WC, cuisines, bains et séjours** sont carrelés de carreaux de grès cérame.

L'acquéreur pourra choisir parmi l'assortiment proposé. Toute extrémité visible du carrelage est protégée par un profil en laiton SCHLUTER-SCHEINE.

Plinthes assorties aux carrelages.

CARRELAGES MURAUX.

Dans les **salles de bain**, les tabliers de douches et baignoires et les pourtours muraux de celles-ci sont revêtus jusqu'à une hauteur de 2.00 m de carreaux de faïence.

L'acquéreur pourra choisir parmi l'assortiment proposé.

Les bords des carrelages sont finis par un profil SCHLUTER en PVC de teinte assortie au carrelage.

Les tabliers des douches et baignoires sont pourvus d'un trappillon de visite au droit du siphon d'évacuation.

Ce trappillon peut être remplacé par un siphon spécial visitable.

MARBRERIE

Les **tablettes de fenêtre** des locaux habités sont en petit granit de 20 mm d'épaisseur, toutes faces visibles polies, arêtes adoucies. Nez saillant d'environ 2 cm, oreilles de 2 cm.

MENUISERIE INTERIEURE

Les **portes palières** sont des portes RF 1/2 H. Ebrasements et chambranles en bois dur, feuille de porte avec âme en aggloméré haute qualité (360 kg/m³) entre deux feuilles de hardboard surfacé d'un placage de bois.

Serrure de sécurité à cylindre.

Clenches en aluminium anodisé ton naturel.

Les portes des **locaux compteurs**, de la **chaufferie** et des **dégagements du sous-sol** sont également des portes RF 1/2 H comme décrites ci-avant sauf que les feuilles de finition sont en hardboard prépeint. Ces portes sont équipées de ferme-porte réglable fixé au linteau.

Les **portes intérieures** sont des portes pleines, ossature en bois dur, âme alvéolaire, revêtement de chaque face en hardboard 3.2 mm prépeint, chants à battée creusée.

Ebrasements en multiplex à peindre, chambranles en SRN à peindre.

Serrure à lançant, clenches et plaques de garde en aluminium anodisé ton naturel.

Les **plinthes** des locaux habitables non carrelés sont en S.R.N. à peindre.

ELECTRICITE

Le **coffret divisionnaire** avec disjoncteurs automatiques est implanté dans chaque appartement ou habitation.

L'éclairage des communs est commandé par des télérupteurs sous minuterie.

Paliers : luminaires CHARTES CLASSIC de chez LEGRAND ou similaire.

Escaliers : appliques CHARTES CLASSIC de chez LEGRAND ou similaire.

Sas d'entrée : 4 luminaires décoratifs bas voltage.

Porche d'entrée : 2 spots apparents.

Chemin d'accès : 6 bornes éclairantes.

CHAUFFAGE, VENTILATION

Pour chaque habitation, chauffage central commun avec chaudière au mazout avec production d'eau chaude sanitaire dans un boiler séparé.

Pour les appartements, les circuits de chauffage comprennent :

- le circuit primaire (commun) : boucle de chauffage isolée depuis la chaufferie, en passant par les caves et montant dans les gaines techniques jusqu'aux répartiteurs de chaque appartement,
- les circuits privatifs depuis un répartiteur installé à l'entrée de chaque appartement,
- un circuit pour le boiler d'eau chaude sanitaire en cave (prioritaire).

Un décompte-intégrateur électronique est placé à l'entrée de chaque circuit d'appartement et sur le circuit de production d'eau chaude.

La température de l'eau est régulée par un tableau électrique intégrant la température extérieure captée par une sonde extérieure.

La chaleur est dispensée par des radiateurs en acier de marque Henrad "Premium" ou similaire prépeints (ton blanc cassé), équipés chacun d'une vanne thermostatique.

Les circuits de distribution d'eau chaude sont de type bi-tube. Canalisations en polyéthylène réticulé gainées depuis un répartiteur.

Toutes les canalisations dans les parties communes sont isolées et encastrées dans les appartements.

La puissance de l'installation est calculée de manière à assurer les températures suivantes :

+24°C pour les salles de bains,

+22°C pour les pièces de séjour,

+20°C pour la cuisine,

+18°C pour les chambres, halls et W-C.,

Ces températures doivent être obtenues en tenant compte des conditions suivantes :

1) l'orientation du bâtiment,

2) une température extérieure de - 12°C,

3) les coefficients de déperdition des parois,

4) un renouvellement d'air horaire : 1 x en général, 3 x pour la cuisine, bains et W-C.

La ventilation des WC et des salles de bain est assurée des grilles réglables type AIR-CONTROL repiquées sur une gaine d'extraction forcée dont le moteur est installé dans les combles de l'immeuble vers la cheminée d'extraction.

SANITAIRE

Les canalisations d'adduction dans les parties communes sont en cuivre recuit jusqu'au collecteur à l'entrée des appartements, elles sont en tuyaux de polyéthylène type FUSIOTHERM ou similaire parfaitement invisibles dans les parties privatives.

Robinets SHELL au raccord de chaque appareil.

Les canalisations de décharges sont en PVC qualité eau chaude.

Un compteur d'eau est installé à l'entrée de chaque appartement ainsi que sur le robinet d'eau chaude des communs.

Garage : 1 robinet d'eau froide double service.

Cuisine : 1 évier inox, 1 robinet mélangeur à bec mobile, 1 robinet d'eau froide double service et une décharge siphonnée pour le raccordement du lave-vaisselle.

WC : vase en porcelaine blanche avec chasse dorsale en PVC à économie d'eau, mécanisme GEBERIT ou similaire, 1 lave-mains en porcelaine blanche type "Bruxelles", 1 robinet eau froide et 1 miroir 60 x 40 cm.

Bain : 1 baignoire en tôle émaillée blanche, 70/170, crépine à chaînette et robinet mélangeur avec inverseur bain-douche.

1 lavabo sur colonne en porcelaine sanitaire blanche, crépine à chaînette, robinet mélangeur et 1 miroir 60 x 40 cm.

Chaufferie : 1 bac vidoir en tôle émaillée, 1 robinet mélangeur à bec mobile.

MOBILIERS

Les boîtes aux lettres situées dans le porche d'entrée ou à l'entrée de la propriété en fonction des impositions ont une dimension de 25x35x15 cm, elles sont pourvues d'un portillon basculant avec serrure à cylindre.

Les **meubles de cuisine** (armoires basse à évier et armoire haute) sont en panneaux de mélaminé et d'aggloméré haute densité surfacé stratifié.

Les portes sont montées sur charnières à déport.

Les poignées sont d'un modèle appliqué.

ABORDS

Les **chemins d'accès aux garages** sont constitués d'un empierrement de 40/60 sur 15 cm d'épaisseur couvert d'un revêtement hydrocarboné épaisseur 5 cm.

L'**accès à la porte d'entrée** est carrelé de pavés de béton colorés, module carré. Bordures de béton.

La **cour intérieure** ainsi que les **porches d'entrée** seront pavés au moyen de pavés de béton épaisseur 7 cm, ton au choix de l'architecte. Trois bacs à plantes seront aménagés ainsi qu'une fontaine. Le reste de la surface sera traité en pelouses avec quelques haies en hêtre vert ou pourpre (hauteur 60/80 cm) et arbres d'essence locale.



EXTRAIT DU CODE WALLON DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME

Intervention du fonctionnaire délégué

Art. 42 - § 4. Le permis doit reproduire le dispositif de l'avis donné par le fonctionnaire délégué. Le demandeur est tenu de respecter les conditions prescrites par cet avis.

Le fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière et son avis respecté. Dans la négative, il suspend la décision du collège et en adresse notification à celui-ci et au demandeur dans les quinze jours qui suivent la réception du permis.

Dans les quarante jours de la notification, l'Exécutif annule s'il y a lieu. Faute d'annulation dans ce délai, la suspension est levée.

Le permis doit reproduire le présent alinéa.

Péremption du permis

Art. 49 - Si, dans l'année de la délivrance du permis, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux, le permis est périmé. Toutefois, le collège des bourgmestre et échevins peut à la demande de l'intéressé proroger le permis pour une seconde période d'un an.

Exécution du permis

Art. 51 - § 2. Le permis délivré en application des articles 42 et 43 est exécutoire si, dans les vingt jours à compter de sa notification, le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision suspendant le permis. Le permis reproduit le présent paragraphe.

Publicité

Art. 51 - § 4. Un avis indiquant que le permis a été délivré, doit être affiché sur le terrain, par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier; soit, dans les autres cas, dès les préparatifs avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 68, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

(1) Biffer l'alinéa ou le membre de phrase inutile.

(2) Selon l'article 42, § 2, alinéa 2 du Code précité, la dérogation ne peut concerner que les dimensions des parcelles, ainsi que les dimensions, l'implantation et l'aspect des bâtiments.

(3) A biffer s'il n'en existe pas.

(4) Le Collège ajoute, s'il y a lieu, à cet endroit, les prescriptions relatives aux matières énumérées aux articles 56, 57 et 58 du Code précité.

(5) A n'utiliser que dans les cas définis à l'article 41, § 3, du Code précité.

* suite des prescriptions :

4°) Tous les frais d'équipement de la construction sont à charge du bâtisseur;

5°) Un échantillon de la brique de béton sera présenté au Collège Echevinal pour approbation. Il sera choisi ton gris clair à gris moyen.

PERMIS D'URBANISME

Province de LIEGE
Arrondissement de LIEGE
Commune de SPRIMONT

FORMULAIRE A
(Annexe 31)

REGISTRE PERMIS D'URBANISME n° 75/01

Réf. n° Urbanisme : A4559/DE/RV

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite par la

relative à un bien sis rue de la Gendarmerie - Section F n°797a, 798, 799

et tendant à l'aménagement d'un étage sous comble et adjoindre des balcons.

Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du 02 mai 2001.

Vu les articles 301 à 304 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme, déterminant la forme des décisions en matière de permis de bâtir;

Vu l'article 90, 8°, de la loi communale;

Vu les articles 232 à 239 et 247 à 253 du Code précité, organisant l'instruction et la publicité des demandes de permis de bâtir;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan particulier d'aménagement approuvé par l'exécutif;

Attendu/qu'il n'existe, pour le territoire où se trouve le bien, qu'un plan particulier prévu par l'article 15 du code précité et approuvé par arrêté du _____ ;

Attendu que le bien ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé;

Attendu que le bien se trouve dans le périmètre d'un lotissement autorisé, mais dont le permis est périmé;

Attendu qu'il existe, pour le territoire où se trouve situé le bien, un plan général d'aménagement approuvé par arrêté du // _____ ; que, par sa décision du _____ (2) le Collège a proposé de déroger :

(1) à l'(aux) article(s) // _____, des prescriptions dudit plan, en ce qui concerne :

(1) aux prescriptions graphiques dudit plan;

(1) à l'(aux) article(s) // _____, des prescriptions dudit plan, en ce qui concerne :

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité prévues par le Code précité ; que _____ réclamation(s) n'a - ont été introduite(s);

(1) que le Collège en a délibéré;

(3) vu les règlements généraux sur les bâtisses;

(3) vu le règlement communal sur les bâtisses;

Vu l'avis du 02.05.2001, n° 75/01, de Mr JM. BREUER, Agent Technique en Chef;

Vu le permis d'exploiter délivré le

Vu l'avis du 18.05.2001, réf. 2001/1/723, du S.R.I.;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit :

Avis FAVORABLE - Voir annexe du 07 août 2001 -

ARRETE :

Article 1er - Le permis est délivré à _____
qui devra - ~~deux~~ :

- 1°) Respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué;
- 2°) Respecter l'avis de Mr JM. BREUER, Agent Technique en Chef;
- 3°) Respecter l'avis du S.R.I.;

Article 2 (4)- Les travaux ou actes permis doivent être entamés de manière significative avant le 13 août 2003.

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 phases);

Article 3 - Expédition du présent arrêté est transmise au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

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

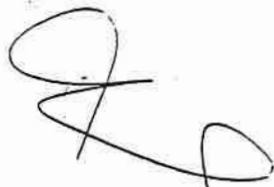
Article 5 - Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements, notamment la réglementation générale sur la protection du travail.

Le 14 août 2001.

Par le Collège,

Le Secrétaire,

Le Bourgmestre,



JM. WILDERIANE



C. ANCION

♦ Intervention du fonctionnaire délégué.

Art. 42 §4 : Le permis doit reproduire le dispositif de l'avis donné par le fonctionnaire délégué. Le demandeur est tenu de respecter les conditions prescrites par cet avis.

Le fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière et son avis respecté. Dans la négative, il suspend la décision du Collège et en adresse notification à celui-ci et au demandeur dans les quinze jours qui suivent la réception du permis.

Dans les quarante jours de la notifications, l'Exécutif annule s'il y a lieu. Faute d'annulation dans ce délai, la suspension est levée. Le permis doit reproduire le présent alinéa.

Péremption du permis.

Art. 49 : Si, dans l'année de la délivrance du permis, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux, le permis est périmé. Toutefois, le Collège des Bourgmestres et Echevins peut à la demande de l'intéressé proroger le permis pour une seconde période d'un an.

Exécution du permis.

Art. 51 §2 : Le permis délivré en application des articles 42 et 43 est exécutoire si, dans les vingt jours à compter de sa notification, le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision suspendant le permis. Le permis doit reproduire le présent paragraphe.

Publicité.

Art. 51 §4 : Un avis indiquant que le permis a été délivré, doit être affiché sur le terrain, par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute 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 des documents certifiée conforme par l'administration communale ou le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 68, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

(1) Biffer l'alinéa ou le membre de phrase inutile.

(2) Selon l'article 42 §2, alinéa 2 du Code précité, la dérogation ne peut concerner que les dimensions des parcelles.

(3) A biffer s'il n'en existe pas.

(4) Le Collège ajoute, s'il a lieu, à cet endroit, les prescriptions relatives aux matières énumérées aux articles 56, 57 et 58 du Code précité.

(5) A n'utiliser que dans les cas définis à l'article 41 §3 du Code précité.

CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE D'HABITATIONS ET D'APPARTEMENTS

Copropriété « LE CLOS DES DOGES »

SITUATION	Province de	LIEGE
	Commune de	4141 SPRIMONT
	Situation	rue de la Gendarmerie 33

ARCHITECTE

Bureau d'Architecture GREISCH s.a.
rue de la Belle Jardinière, 260 a
4031 - ANGLEUR
Tél. : 04/366.14.02 * Fax. : 04/366.14.01

CONSTRUCTEUR
PROMOTEUR

La direction se réserve le droit d'apporter certaines modifications qu'elle estime nécessaire au présent descriptif pour autant que ces modifications n'entraînent aucune diminution en valeur des ouvrages et matériaux mis en oeuvre.

CAHIER DES CHARGES

mise à jour : le 04/12/01

TERRASSEMENTS

Le terrain est nivelé suivant les niveaux renseignés au plan.

FONDATIONS

Les fondations des murs sont constituées par des semelles en béton coulé dans les tranchées.

Armatures éventuelles suivant les plans de l'ingénieur.

Pour l'ensemble des sous-sols, une dalle de béton de fondation de 10 cm est coulée avec interposition d'un film polyéthylène de 2/10ème de mm d'épaisseur déroulé sur un empierrement de 15 cm d'épaisseur.

Le pourtour du bâtiment est pourvu d'un drain rigide en PVC servant de coffrage aux fondations. Ce drain est remblayé sur une hauteur d'au moins 50 cm par un empierrement drainant recouvert d'un voile non tissé.

EGOUTTAGE

Canalisations en PVC type PLASTILIT. Les canalisations sont enterrées et enrobées de sable.

A chaque changement de direction : une **chambre de visite** préfabriquée en béton lisse ou en maçonnerie fermée par un double couvercle en fonte.

Le raccordement à l'égout public se fait avec l'interposition d'un siphon de disconnection.

MACONNERIE

MURS

Tous les **murs des sous-sols** restant apparents sont rejointoyés.

Les murs extérieurs sont protégés contre l'humidité sur toute la surface en contact avec les terres, par un cimentage enduit d'un COALTAR et protégé d'une membrane spéciale en PVC de type PLATON.

Les **murs extérieurs** au-dessus du sol d'une épaisseur totale de 33 cm se composent de la manière suivante (de l'extérieur vers l'intérieur) :

- un parement de briques de béton format 19 x 9 x 9,
- un creux ventilé par des joints debouts ouverts toutes les trois panneresses au pied des murs,
- un mur porteur en blocs de terre cuite épaisseur 19 cm,

Le parement extérieur est liaisonné au mur intérieur par des crochets de liaison en acier galvanisé disposés en quinconce tous les 60 cm.

Une membrane d'étanchéité est disposée entre le parement extérieur et le mur porteur intérieur à tous les endroits où ils rentrent en contact : baies des portes et des fenêtres.

Une membrane rejet d'eau est disposée également en « S » au bas des murs et à chaque linteau des baies.

Le parement extérieur est rejointoyé a posteriori.

Aux endroits où le parement est constitué de moellons équarris de pierre calcaire, l'épaisseur du mur est de 39 cm. Une membrane de type Platon ou similaire est placée entre l'isolation et le moellonnage.

Les **murs porteurs intérieurs** sont en blocs de béton lourd qualité BENOR.

Les **murs entre deux appartements** d'une épaisseur totale de 30 cm sont composés d'un mur en blocs de béton lourd qualité BENOR de 14 cm d'un côté et d'un mur en blocs de terre cuite isolante de 14 cm de l'autre côté, les deux murs séparés par une isolation en laine minérale d'une épaisseur de 2 cm.

CHEMINEES

Les cheminées réalisées en boisseaux de terre suite sont doublées à l'intérieur par une maçonnerie en blocs de plâtre ou de béton à revêtir.

Les souches sont couronnées par une dalle lisse en béton armé avec larmier périmétrique situé à \pm à 2 cm de l'arête inférieure.

La cheminée du chauffage central est pourvue d'un registre de ramonage à sa base.

BAIES

Tous les **seuils** des portes et portes-fenêtres (y compris porte de garage) sont en pierre de taille, tranches de 5 cm d'épaisseur pourvues d'un larmier à 2 cm de l'arête inférieure du nez, toutes faces meulées gris. Les **linteaux** sont constitués de cornière d'acier métallisé à froid.

ACCESSOIRES

Les caves, la chaufferie et les locaux des compteurs sont pourvus de **ventilations** réalisées en PVC avec grille de protection à l'extérieur.

L'évacuation des **hottes de cuisine** du rez et du premier étage est assurée par un gainage scellé dans le parement extérieur. L'orifice extérieur est aussi protégé par une grille à ventelle en P.V.C.

STRUCTURE

Toutes les **structures métalliques** sont en acier métallisé à froid.

Les **escaliers** sont en bois traité.

Les **planchers** sont constitués de hourdis en béton armé, ceux couvrant les sous-sols ont leurs faces inférieures lisses, ceux couvrant le rez et l'étage ont leurs faces inférieures rugueuses permettant un bon accrochage au plafonnage.

CHARPENTE

Fermettes de charpente préfabriquées en sapin indigène traité par trempage d'un produit fongicide et insecticide. Pose par l'intermédiaire de sabots en acier galvanisé sur une sablière, elle-même fixée par des tire-fond dans la dalle en béton ou la maçonnerie. Contreventement suivant les indications du fabricant.

Toutes les **menuiseries** de toiture (larmiers de corniche, planches de rive , ...) sont en sapin rouge du nord de premier choix traité fongicide-insecticide.

L'**isolation** des plafonds de l'étage est assurée par un matelas de laine de verre de min. 12 cm d'épaisseur avec pare-vapeur, déposé sur le contre-gîtage et parfaitement calfeutré entre les entrants des fermettes.

Les **fenêtres de toit** sont des fenêtres pivotantes VELUX ou ROTO avec aérateur combiné sur la barre-poignée de manoeuvre.

TOITURE

La couverture de bâtiment est réalisée en tuiles de terre cuite ton anthracite. Les rives sont également recouvertes de tuiles spéciales.

Les **gouttières** (profils MOPAC ou similaires), les tuyaux de descente et tous les raccords métalliques de toiture sont en zinc.

ACCESSOIRES

Chaque versant de la toiture est pourvu de six **crochets d'échelle** en fer galvanisé.

MENUISERIE EXTERIEURE

Toutes les **menuiseries extérieures** sont en afzélia traité ou autre essence exotique. Conforme aux prescriptions de STS 36. Ton suivant le choix de la direction. Toutes quincailleries encastrées.

Tous les volumes de **vitrage** sont du type isolant aux prescriptions de NBN S23-003, type 4-12-4 mm, assurant un coefficient $K=1.9$ W/m².

Portes de garages basculantes en acier prépeint avec débord extérieur, 2 couches de finition en peinture à base de résines acryliques.

Tous les joints entre châssis et maçonnerie sont rejointoyés avec un cordon d'étanchéité en mastic THIOCOL.

CLOISONS

Toutes les cloisons intérieures non porteuses sont réalisées en **blocs de plâtre** 66x50x10 cm pourvus de tenons et mortaises d'assemblage.

Les cloisons sont maçonnées à l'enduit colle avec interposition d'un feutre de dissociation.

Les cloisons sont lissées prêtes à peindre.

PLAFONNAGE

Les **murs et plafonds** en hourdis des locaux habitables reçoivent un enduit en une couche de plâtre lissée.

FINITIONS DE SOLS

ISOLATION

Les planchers habitables du rez de chaussée sont pourvus d'une **isolation thermique** constituée par une chape isolante d'une épaisseur de 7 cm minimum du type FOAMCEM.

Les planchers des premier et deuxième étages sont pourvus d'une **isolation phonique** constituée par une membrane de mousse de polyéthylène extrudé à cellules fermées et réticulées d'une épaisseur de 3 mm nominale.

Les rouleaux d'isolant sont déroulés avec recouvrement des lés de 10 cm avec remontée contre murs et cloisons jusqu'à 2 cm au-dessus du niveau fini.

CHAPES LISSEES

Tous les sols du rez et des étages sont couverts d'une chape lissée en béton de sable du Rhin armé d'un treillis 50/50/2 posé à mi-épaisseur de la chape.

CARRELAGES DE SOL

Les **parties communes** sauf les locaux compteurs sont carrelées de carreaux en grès-cérame de grand format. Plinthes assorties aux carrelages.

Les **halls privés, WC, cuisines, bains et séjours** sont carrelés de carreaux de grès cérame.

L'acquéreur pourra choisir parmi l'assortiment proposé. Toute extrémité visible du carrelage est protégée par un profil en laiton SCHLUTER-SCHEINE.

Plinthes assorties aux carrelages.

CARRELAGES MURAUX

Dans les **salles de bain**, les tabliers de douches et baignoires et les pourtours muraux de celles-ci sont revêtus jusqu'à une hauteur de 2.00 m de carreaux de faïence.

L'acquéreur pourra choisir parmi l'assortiment proposé.

Les bords des carrelages sont finis par un profil SCHLUTER en PVC de teinte assortie au carrelage.

Les tabliers des douches et baignoires sont pourvus d'un trappillon de visite au droit du siphon d'évacuation.

Ce trappillon peut être remplacé par un siphon spécial visitable.

MARBRERIE

Les **tablettes de fenêtre** des locaux habités sont en petit granit de 20 mm d'épaisseur, toutes faces visibles polies, arêtes adoucies. Nez saillant d'environ 2 cm, oreilles de 2 cm.

MENUISERIE INTERIEURE

Les **portes palières** sont des portes RF 1/2 H. Ebrasements et chambranles en bois dur, feuille de porte avec âme en aggloméré haute qualité (360 kg/m³) entre deux feuilles de hardboard surfacé d'un placage de bois.

Serrure de sécurité à cylindre.

Clenches en aluminium anodisé ton naturel.

Les portes des **locaux compteurs**, de la **chaufferie** et des **dégagements du sous-sol** sont également des portes RF 1/2 H comme décrites ci-avant sauf que les feuilles de finition sont en hardboard prépeint. Ces portes sont équipées de ferme-porte réglable fixé au linteau.

Les **portes intérieures** sont des portes pleines, ossature en bois dur, âme alvéolaire, revêtement de chaque face en hardboard 3.2 mm prépeint, chants à battée creusée.

Ebrasements en multiplex à peindre, chambranles en SRN à peindre.

Serrure à lançant, clenches et plaques de garde en aluminium anodisé ton naturel.

Les **plinthes** des locaux habitables non carrelés sont en S.R.N. à peindre.

ELECTRICITE

Le **coffret divisionnaire** avec disjoncteurs automatiques est implanté dans chaque appartement ou habitation.

L'éclairage des communs est commandé par des télérupteurs sous minuterie.

Paliers : luminaires CHARTES CLASSIC de chez LEGRAND ou similaire.

Escaliers : appliques CHARTES CLASSIC de chez LEGRAND ou similaire.

Sas d'entrée : 4 luminaires décoratifs bas voltage.

Porche d'entrée : 2 spots apparents.

Chemin d'accès : 6 bornes éclairantes.

CHAUFFAGE, VENTILATION

Pour chaque habitation, chauffage central commun avec chaudière au mazout avec production d'eau chaude sanitaire dans un boiler séparé.

Pour les appartements, les circuits de chauffage comprennent :

- le circuit primaire (commun) : boucle de chauffage isolée depuis la chaufferie, en passant par les caves et montant dans les gaines techniques jusqu'aux répartiteurs de chaque appartement,
- les circuits privatifs depuis un répartiteur installé à l'entrée de chaque appartement,
- un circuit pour le boiler d'eau chaude sanitaire en cave (prioritaire).

Un décompte-intégrateur électronique est placé à l'entrée de chaque circuit d'appartement et sur le circuit de production d'eau chaude.

La température de l'eau est régulée par un tableau électrique intégrant la température extérieure captée par une sonde extérieure.

La chaleur est dispensée par des radiateurs en acier de marque Henrad "Premium" ou similaire prépeints (ton blanc cassé), équipés chacun d'une vanne thermostatique.

Les circuits de distribution d'eau chaude sont de type bi-tube. Canalisations en polyéthylène réticulé gainées depuis un répartiteur.

Toutes les canalisations dans les parties communes sont isolées et encastrées dans les appartements.

La puissance de l'installation est calculée de manière à assurer les températures suivantes :

+24°C pour les salles de bains,

+22°C pour les pièces de séjour,

+20°C pour la cuisine,

+18°C pour les chambres, halls et W-C.,

Ces températures doivent être obtenues en tenant compte des conditions suivantes :

1) l'orientation du bâtiment,

2) une température extérieure de - 12°C,

3) les coefficients de déperdition des parois,

4) un renouvellement d'air horaire : 1 x en général, 3 x pour la cuisine, bains et W-C.

La **ventilation** des WC et des salles de bain est assurée des grilles réglables type AIR-CONTROL repiquées sur une gaine d'extraction forcée dont le moteur est installé dans les combles de l'immeuble vers la cheminée d'extraction.

SANITAIRE

Les **canalisations d'adduction** dans les parties communes sont en cuivre recuit jusqu'au collecteur à l'entrée des appartements, elles sont en tuyaux de polyéthylène type FUSIOTHERM ou similaire parfaitement invisibles dans les parties privatives.

Robinets SHELL au raccord de chaque appareil.

Les **canalisations de décharges** sont en PVC qualité eau chaude.

Un compteur d'eau est installé à l'entrée de chaque appartement ainsi que sur le robinet d'eau chaude des communs.

Garage : 1 robinet d'eau froide double service.

Cuisine : 1 évier inox, 1 robinet mélangeur à bec mobile, 1 robinet d'eau froide double service et une décharge siphonnée pour le raccordement du lave-vaisselle.

WC : vase en porcelaine blanche avec chasse dorsale en PVC à économie d'eau, mécanisme GEBERIT ou similaire, 1 lave-mains en porcelaine blanche type "Bruxelles", 1 robinet eau froide et 1 miroir 60 x 40 cm.

Bain : 1 baignoire en tôle émaillée blanche, 70/170, crépine à chaînette et robinet mélangeur avec inverseur bain-douche.

1 lavabo sur colonne en porcelaine sanitaire blanche, crépine à chaînette, robinet mélangeur et 1 miroir 60 x 40 cm.

Chaufferie : 1 bac vidoir en tôle émaillée, 1 robinet mélangeur à bec mobile.

MOBILIERS

Les **boîtes aux lettres** situées dans le porche d'entrée ou à l'entrée de la propriété en fonction des impositions ont une dimension de 25x35x15 cm, elles sont pourvues d'un portillon basculant avec serrure à cylindre.

Les **meubles de cuisine** (armoires basse à évier et armoire haute) sont en panneaux de mélaminé et d'aggloméré haute densité surfacé stratifié.
Les portes sont montées sur charnières à déport.
Les poignées sont d'un modèle appliqué.

ABORDS

Les **chemins d'accès aux garages** sont constitués d'un empierrement de 40/60 sur 15 cm d'épaisseur couvert d'un revêtement hydrocarboné épaisseur 5 cm.

L'accès à la porte d'entrée est carrelé de pavés de béton colorés, module carré. Bordures de béton.

La cour intérieure ainsi que **les porches d'entrée** seront pavés au moyen de pavés de béton épaisseur 7 cm, ton au choix de l'architecte. Trois bacs à plantes seront aménagés ainsi qu'une fontaine. Le reste de la surface sera traité en pelouses avec quelques haies en hêtre vert ou pourpre (hauteur 60/80 cm) et arbres d'essence locale.