

2015/1094

L'AN DEUX MILLE QUINZE,
LE DEUX MARS

Par devant Nous, Maître Bernard RAXHON, notaire associé de la société civile à forme de société privée à responsabilité limitée "RAXHON & GOBLET-notaires associés", de résidence à Verviers,

ONT COMPARU :

Mariés sous le régime légal à défaut de contrat de mariage

EXPOSE PREALABLE

Les comparants, préalablement à la réception des statuts de l'immeuble, objet des présentes, nous exposent ce qui suit :

1) Ils sont propriétaires des biens suivants:

DESCRIPTION.

COMMUNE DE THEUX. PREMIERE DIVISION.

ANCIENNEMENT THEUX.

ARTICLE 09615 DE LA MATRICE CADASTRALE.

Un immeuble cadastré comme building, situé rue Charles Rittwéger 53, cadastré ou l'ayant été sous le numéro 992/R de la section B, pour une contenance de trois cent soixante (360) mètres carrés, au revenu cadastral de trois mille cinq cent soixante-neuf (3.569) euros.

ORIGINE DE PROPRIETE.

premier
feuillet

ACTE DE BASE.

Ensuite de quoi, les comparants nous déclarent et nous requièrent d'acter authentiquement ce qui suit :

- l'immeuble ci-après décrit sera placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément aux dispositions légales et plus précisément par application des articles 577-3 à 577-14 du Code civil ;
- l'immeuble ne comprend pas plus de vingt lots privatifs ;
- la propriété de cet immeuble sera ainsi répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative bâtie et une quote-part dans des éléments immobiliers communs.

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

Les comparants nous ont en outre remis, pour être annexés au présent acte, les documents suivants :

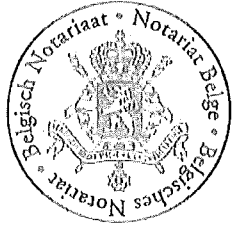
- le permis d'urbanisme dont question ci-avant ;
- l'avis du Fonctionnaire Délégué sur la demande de permis d'urbanisme ;
- l'avis du Ministère Wallon de l'Équipement et des Transports ;
- le rapport de prévention du Service Régional d'Incendie de la Commune de Theux ;

- les plans suivants de l'immeuble, parmi lesquels le plan de géométrie de pouvoir de vingt parties dans un même bâtiment à être enregistré dans le dossier de classement des plans de délimitation sur le numéro de référence 63076-10187, les comparants certifiant que ce plan n° 010187 est conforme à 2

≠ ci-avant, n'ont pas
sont tenus par les parties et
mes motifs, restera annexé
ni en faisant acte de
ne sera présent ni à
l'origine, venant ni à la
transcription. Les parties
demandent l'application
de l'article 26, 2^e
alinéa, deuxième
de Code de droit d'en-
registrement et de l'an-
ti-de sur, ainsi
qu'au de la loi
hypothécaire.

Remise
opposée.

de.



- * un plan reprenant le rez-de-chaussée et le premier étage (visé par la Commune le 10/10/2008)
 - * un plan reprenant le deuxième étage et la mezzanine (visé par la Commune le 10/10/2008)
 - * un plan reprenant la façade avant/après transformation et la façade arrière avant/après transformation (visé par la Commune le 10/10/2008)
 - * un plan reprenant les coupes A-A, B-B, C-C, D-D, coupe E-E (visé par la Commune le 10/10/2008)
 - le plan dressé par le Géomètre Expert Michaël BROUWIER, de Grand-Rechain, en date du vingt janvier deux mille quinze, ~~sur lequel~~ ≠
 - un tableau des quotités dans les parties communes établi sur base d'un rapport dressé par le Géomètre Expert Michaël BROUWIER, de Grand-Rechain du vingt janvier deux mille quinze, qui restera ci-annexé après avoir été partiellement, commenté, daté et signé par les comparants et nous, notaire.
- Ces permis, plans et rapport demeureront ci-annexés, sans qu'il en résulte une obligation de les transcrire.

SERVITUDES CONVENTIONNELLES OU PAR DESTINATION DU PERE DE FAMILLE

1. Généralités

La division de l'ensemble immobilier, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés et dans le présent acte, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs de situations constitutives de servitudes si ces lots appartiennent à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les lots privatifs appartiendront à des propriétaires différents; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

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

Les différends, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourraient donner lieu cette notion de servitude spécialement en ce qui concerne le maintien de ces servitudes et les modalités de leur exercice seront déférés à la juridiction compétente sans préjudice de la possibilité que conservent les parties de décider, après que le litige soit né, de recourir à l'arbitrage. Cette action devra être dirigée contre l'association des copropriétaires si le différend concerne l'ensemble de la copropriété ou contre le ou les copropriétaires concernés si elle ne vise que ceux-ci.

2. Servitudes et conditions spéciales reprises de titres de propriété antérieurs

Le titre de propriété des comparants, dont question ci-avant, ne reprend pas de conditions spéciales.

URBANISME

Les comparants déclarent, par l'intermédiaire de leur représentant, que, à leur connaissance :

- Les biens sont situés en zone d'habitat au plan de secteur de Verviers-Eupen.
- Les biens ont fait l'objet du permis d'urbanisme dont question ci-dessus.
- Les biens sont situés en bordure de la route régionale RR 690.

Il résulte d'un courrier de la commune de Theux du quinze décembre deux mille quatorze, ce qui suit :

« Le bien en cause est situé en zone d'habitat (art. 26) au plan de secteur de Verviers-Eupen adopté par A.R. du 23.01.1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité

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

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme datant de moins de 2 ans

A notre connaissance et en l'absence de la liste des propriétaires tel que demandée dans notre courrier du 22 octobre 2013, le bien en cause a fait l'objet du permis d'urbanisme n°A 1959 délivré à la _____ le 26/02/2001 pour transformer un entrepôt en surface commerciale ; du permis n° A 2702 délivré à _____ le 10/10/2008 pour transformer une surface commerciale avec création de 4 appartements

Le bien comporte une infraction au Code de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du logement et du Patrimoine : pas à notre connaissance. Le présent avis ne constitue pas la déclaration visée à l'article 139 du CWATUPE, ni une attestation de l'absence d'infraction au CWATUPE pour le bien concerné

Le bien n'a pas fait l'objet d'un permis d'environnement

Le bien n'a pas fait l'objet d'un permis de location

Le bien n'a pas fait l'objet d'une mesure de lutte contre l'insalubrité

Le bien n'est pas situé dans les limites d'un plan d'expropriation

Le bien n'est pas situé dans un périmètre d'application du droit de préemption

Le bien n'est pas situé dans un périmètre de site d'activité économique désaffecté

Le bien n'est pas situé dans un périmètre de revitalisation urbaine visée à l'article 172

Le bien n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine visée à l'article 173

Le bien n'est pas situé dans une zone d'initiative privilégiée visée à l'article 174

Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193

Le bien n'est pas classé en application de l'article 196

Le bien n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine visé à l'article 192

Le bien n'est pas situé dans une zone de protection visée à l'article 209

Le bien n'est pas localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un site Natura 2000 visé par l'article 1 bis alinéa unique 18° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le Décret du 06 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un territoire désigné en vertu de l'article 6 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 06 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages – Zone de Protection Spéciale de Malchamps

Le bien est longé par la R.R. 690

Le bien n'est pas situé dans une zone à risque, au vu de la carte de l'aléa d'inondation, approuvé par le Gouvernement wallon en date du 19 décembre 2013 (MB 09/01/2014) conformément au code de l'Eau

Le bien n'est pas situé dans une zone à contraintes karstiques

Le bien n'est pas situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié la dernière fois par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau

Le bien est longé par une voirie comportant un égout

Nous vous rappelons que depuis le 1/06/2010, un certificat PEB (performance énergétique des bâtiments) est requis pour toute vente de maisons unifamiliales

Le bien bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux

Ces renseignements ne préjugent en rien du caractère bâtissable de la parcelle

Nous vous renvoyons auprès du Service Technique de la Province, rue Darchis 33 à 4000 Liège, afin de vérifier si un plan d'alignement existe pour le bien concerné

Le bien étant situé en bordure de la route régionale 690, nous vous renvoyons auprès de l'Administration des Routes, régie de Verviers afin de vérifier s'il existe un plan d'alignement »

TABLE DES MATIÈRES

TITRE I. – Acte de base

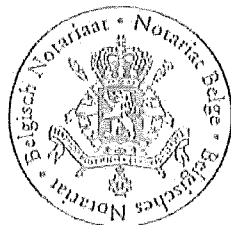
CHAPITRE I. – DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER – MISE SOUS LE RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ FORCÉE

- I. Description de l'ensemble immobilier
- II. Origine de propriété trentenaire
- III. Mise sous le régime de la copropriété forcée

CHAPITRE II. – DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES – FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFÉRENTES À CHAQUE PARTIE PRIVATIVE

1. Généralités

troisième
feuillet



2. Description des parties privatives et fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative
3. Valeur respective des lots privatifs
4. Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux. Détermination de leur caractère privatif ou commun
 1. Sol et sous-sol
 2. Gros murs
 3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs
 4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs
 5. Murs intérieurs d'un lot privatif
 6. Murs (revêtements et enduits)
 7. Plafonds et planchers – Gros œuvre
 8. Plafonds et planchers – Revêtements et enduits
 9. Cheminées
 10. Toit
 11. Façades
 12. Escalier
 13. Canalisations – Raccordements généraux
 14. Électricité – Télédistribution – Antennes
 15. Locaux à usage commun
 16. Balcons et terrasses
 17. Jardin
 18. Chauffage
 19. Présomption
 20. Parties privatives
 21. Murs de clôture
 22. Fenêtres
 23. Portes palières

TITRE II. – Règlement de copropriété

CHAPITRE I. – EXPOSE GENERAL

Article 1. – Définition et portée

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

Article 2. – Destination des lots privatifs

Article 3. – Jouissance des parties privatives

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

Article 4. – Limites de la jouissance des parties privatives

- a) Harmonie
- b) Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes
- c) Terrasses et balcons
- d) Jardin à usage privatif

- e) Publicité
- f) Location
- g) Animaux

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

Article 6. – Transformations

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

CHAPITRE III. – TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 7. – Généralités

Article 8. – Genre de réparations et travaux

Article 9. – Actes conservatoires et d'administration provisoire

Article 10. – Autres réparations ou travaux

Article 11. – Servitudes relatives aux travaux

Article 12. – Nettoyage

Article 13. – Jardin

CHAPITRE IV. – CHARGES COMMUNES

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

Article 15. – Chauffage

Article 16. – Eau

Article 17. – Électricité

Article 18. – Impôts

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

Article 20. – Recettes au profit des parties communes

Article 21. – Modification de la répartition des charges

Article 22. – Cession d'un lot

- a) Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot
- b) Obligations du notaire
- c) Obligation à la dette
- d) Arriérés de charges

Article 23. – Fonds de roulement

Article 24. – Fonds de réserve

Article 25. – Paiement des charges communes

Article 26. – Recouvrement des charges communes

Article 27. – Comptes annuels du syndic

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

SECTION 1. – Association des copropriétaires

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

Article 29. – Personnalité juridique – Composition

Article 30. – Dissolution – Liquidation

- a) Dissolution
- b) Liquidation

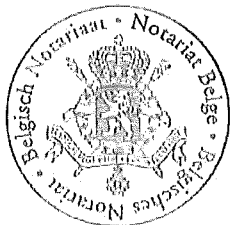
Article 31. – Patrimoine de l'association des copropriétaires

Article 32. – Objet

Article 33. – Solidarité divise des copropriétaires

quatrième
feuillet

Me



Article 34. – Actions en justice – Frais

SECTION 2. – Assemblées générales de tous les copropriétaires

Article 35. – Pouvoirs

Article 36. – Composition

Article 37. – Procurations

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

Article 39. – Convocations

a) Principes

b) Délais

c) Adresse de convocation

d) Syndic et syndic provisoire

e) Consultation

Article 40. – Ordre du jour

Article 41. – Constitution de l'assemblée

Article 42. – Présidence – Bureau – Feuille de présence

Article 43. – Délibérations

a) Droit de vote

b) Quorum de présence – Deuxième assemblée

c) Règles de majorité

d) Considérations pratiques

e) Vote par écrit

f) Procès-verbaux – Consultation

Article 44. – Actions en justice

a) Par l'association des copropriétaires

b) Par un copropriétaire

c) Par un occupant

Article 45. – Opposabilité – Information.

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

Article 46. – Nomination

Article 47. – Révocation – Délégation – Syndic provisoire

Article 48. – Publicité

Article 49. – Responsabilité – Délégation

Article 50. – Pouvoirs

Article 51 – Rémunération

Article 52 – Démission – Fin de sa mission

CHAPITRE VII. – CONSEIL DE COPROPRIETE

Article 53. – Conseil de copropriété

CHAPITRE VIII. – ASSURANCES-RESPONSABILITE – DOMMAGES A L'IMMEUBLE

Article 54 – Généralités

Article 55. – Types d'assurances

Article 56. – Biens et capitaux à assurer

Article 57. – Assurances individuelles complémentaires

Article 58. – Primes et surprimes

Article 59. – Responsabilité des occupants – Clause du bail

Article 60. – Franchises

Article 61. – Sinistres – Procédures et indemnités

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

CHAPITRE IX – DISPOSITIONS GENERALES

Article 63. – Renvoi au Code civil

Article 64. – Langues

TITRE III. – Règlement d'ordre intérieur

Article 1. – Définition

Article 2. – Modifications

Article 3. – Opposabilité

Article 4. – Règlement des différends

Article 5. – Tranquillité

Article 6. – Terrasses

Article 7. – Conseils et recommandations

a) Sanitaires

b) Instructions en cas d'incendie

c) Locaux vide-ordures

d) Fermeture des portes de l'immeuble.

TITRE I.- ACTE DE BASE

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

I. Description de l'ensemble immobilier

COMMUNE DE THEUX. PREMIERE DIVISION.

ANCIENNEMENT THEUX.

Un immeuble cadastré comme building, située rue Charles Rittwéger 53, cadastré ou l'ayant été sous le numéro 992R de la section B, pour une contenance de trois cent soixante (360) mètres carrés, au revenu cadastral de trois mille cinq cent soixante-neuf (3.569) euros.

II. Origine de propriété trentenaire

Voir ci-dessus.

III. Mise sous le régime de la copropriété forcée

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

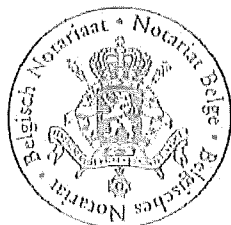
- d'une part, en **parties privatives** appelées « surface commerciale » ou « appartement » ou de manière générale « lots privatifs » qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire;
- d'autre part, en **parties communes** qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en mille/millièmes (1.000/1.000èmes) indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

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

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

cinquième
feuillet

D
A
M



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

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

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

1. Généralités

Ce bien comprend :

- un rez-de-chaussée avec notamment une surface commerciale, un couloir d'entrée commun, une cage d'escalier commune, un appartement privatif et un jardin ;
- un premier étage avec notamment deux appartements privatifs et une cage d'escalier commune ;
- un deuxième étage avec un appartement privatif, le premier niveau d'un appartement privatif en duplex et une cage d'escalier commune ;
- un troisième étage avec le second niveau de l'appartement privatif en duplex.

Le bien ne comprend pas de sous-sol, de cave, de garage ou d'emplacement de parking.

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

Les parties privatives de l'immeuble sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés. Les quotes-parts dans les parties communes sont fixées conformément au rapport ci-joint.

1° AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSÉE :

1.1. UNE SURFACE COMMERCIALE située à l'avant de l'immeuble (côté rue Charles Rittweger) comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive** : une surface commerciale, un local intitulé « chaufferie », un WC, une réserve.
- b) en copropriété et indivision forcée** : cent septante-et-un/millièmes (171/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain ;

1.2. UN APPARTEMENT situé à l'arrière de l'immeuble, dénommé « APPARTEMENT 1 », comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive** : un couloir d'entrée, un living, une cuisine, deux chambres à coucher, une salle de bains, un WC séparé, un débarras (buanderie/chaufferie) et un balcon ;
- b) en copropriété et indivision forcée** : cent quatre-vingt-et-un/millièmes (181/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain ;
- c) la jouissance privative et exclusive** du jardin situé à l'arrière de l'immeuble.

2° AU NIVEAU DU PREMIER ÉTAGE

1.3. UN APPARTEMENT situé à l'arrière de l'immeuble dénommé « APPARTEMENT 2 », comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive** : un couloir d'entrée, un living, une cuisine, deux chambres à coucher, une salle de bains, un WC séparé, un débarras (buanderie/chaufferie) et un balcon.

b) en copropriété et indivision forcée : cent quatre-vingt/millièmes (180/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain ;

1.4. UN APPARTEMENT situé à l'avant de l'immeuble (côté rue Charles Rittwéger), dénommé « APPARTEMENT 3 », comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : un couloir d'entrée, un living, une cuisine, deux chambres à coucher, une salle de bains, un WC séparé, un débarras (buanderie/chaufferie).

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent trois /millièmes (203/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain ;

3° AU NIVEAU DU DEUXIEME ET DU TROISIEME ÉTAGES

1.5. UN APPARTEMENT situé à l'avant de l'immeuble (côté rue Charles Rittwéger), dénommé « APPARTEMENT 4 », comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

* au niveau du troisième étage : un couloir d'entrée, un living avec escalier privatif vers le troisième étage, une cuisine, deux chambres à coucher, une salle de bains, un WC séparé, un débarras (buanderie/chaufferie) ;

* au niveau du troisième étage : une mezzanine et une chambre à coucher (intitulée grenier sur le plan).

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent soixante-cinq/millièmes (265/1.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

3. Valeur respective des lots privatifs

Conformément à l'article 577-4, §1^{er}, du Code civil, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie nette au sol, de son affectation et de sa situation, sur la base du rapport motivé dont question ci-avant, établi par le Géomètre Expert Michaël BROUWIER, de Grand-Rechain le vingt janvier deux mille quinze

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

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

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

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

1. SOL ET SOUS-SOL

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

Il est précisé que la construction elle-même ne comprend pas de sous-sol.

2. GROS MURS ET MURS PORTEURS

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

Tout mur porteur est commun.

sixième
feuillet



3. MURS INTÉRIEURS SÉPARANT DES LOTS PRIVATIFS

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

4. MURS EXTÉRIEURS SÉPARANT LOCAUX PRIVATIFS ET LOCAUX COMMUNS

Le mur séparant un lot privatif de locaux communs doit être considéré comme commun.

5. MURS INTÉRIEURS D'UN LOT PRIVATIF

Les murs qui séparent les diverses pièces d'un lot privatif sont privatifs s'ils ne sont pas porteurs ou un gros mur.

6. MURS (REVÊTEMENTS ET ENDUITS)

Les revêtements et enduits des murs, sols et plafonds à l'intérieur des locaux privatifs sont privatifs, même s'il s'agit de murs, sols et plafonds communs.

7. PLAFONDS ET PLANCHERS – GROS-ŒUVRE

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

8. PLAFONDS ET PLANCHERS – REVÊTEMENTS ET ENDUITS

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que les revêtements, parquets ou carrelages dans les locaux communs, sont communs.

9. CHEMINÉES

Les coffres, conduits et souches de cheminée, s'il y en a, sont communs, sauf la cheminée extérieure servant actuellement à la surface commerciale qui lui est entièrement privative.

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

10. TOIT

Tous les toits sont des éléments communs, sans distinction de la partie qu'ils recouvrent (partie avant ou arrière de l'immeuble).

Ils comprennent l'armature, le hourdis et le revêtement. En font partie intégrante, les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les lucarnes et fenêtres de toit se trouvant dans les parties communes.

11. FAÇADES

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

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

12. ESCALIER

L'escalier qui se trouve au centre de l'immeuble et sa cage sont communs.

Ils le sont dans toutes leurs sections et les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures pour refuser de participer aux frais communs y relatifs.

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

Seul l'escalier se trouvant dans l'appartement-duplex situé aux deuxième et troisième étages est privatif à celui-ci.

13. CANALISATIONS – RACCORDEMENTS GÉNÉRAUX – STATION D'ÉPURATION

Les descentes d'eaux pluviales, la station d'épuration (s'il en existe une), le réseau d'égouts, et leurs accessoires, les raccordements généraux des eaux, combustibles, gaz et électricité, ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toutes natures, intéressant la copropriété sont des parties communes.

Font exception les canalisations à usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi, ainsi que celles qui se trouvent à l'extérieur de la partie privative mais sont exclusivement à son usage, par exemple les conduites particulières de l'eau, du gaz, de l'électricité et du téléphone.

14. ELECTRICITÉ – TÉLÉDISTRIBUTION – ANTENNES

Constitue une partie commune l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre-portes automatiques ...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, le local commun, les parties communes en général.

Est également commun le circuit de télédistribution.

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

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

15. LOCAUX À USAGE COMMUN

Sont également parties communes les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, les paliers et les cours extérieures.

Il est établi que ce ou ces locaux doivent conserver leur affectation.

16. BALCONS ET TERRASSES

La structure des balcons et terrasses, s'il y en a, ainsi que leurs accessoires (étanchéité, chape isolante, béton des hourdis, garde-corps et balustrades) étant des éléments de la façade avant ou arrière, sont communs à l'exception des revêtements (carrelages...) qui constituent des éléments privés rattachés au lot privatif qui en a la jouissance.

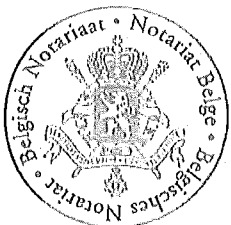
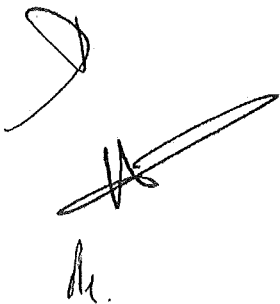
Toutefois, les frais de renouvellement de ces revêtements nécessités par des travaux aux éléments communs, incombent à l'association des copropriétaires. Les travaux devront être effectués sous la surveillance du syndic. Par contre, ces travaux seront à charge du lot privatif concerné, si le copropriétaire n'entretient pas les revêtements des balcons ou terrasses en bon père de famille. Ce renouvellement devra être exécuté avec des matériaux, au moins, de qualité similaire à l'ancien revêtement au choix du copropriétaire concerné dans le respect de l'harmonie de l'immeuble.

Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir l'écoulement des eaux des terrasses et balcons dont il a la jouissance, de façon à permettre un écoulement normal.

17. JARDIN

Le jardin situé derrière l'immeuble à appartements est une partie commune.

septième
feuille



Cependant, son usage et sa jouissance exclusive et privative sont attribuées et rattachées de façon perpétuelle à l'appartement situé au rez-de-chaussée, à l'arrière de l'immeuble, dénommé « APPARTEMENT 1 ».

Malgré son affectation, cette partie du sol conserve son statut de partie commune.

En contre-partie, le bénéficiaire en supporte les charges d'entretien.

Il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets, à l'exception d'un mobilier de jardin classique (table, chaises et parasol).

Il est interdit d'y effectuer des plantations d'une hauteur supérieure à deux mètres.

Il est expressément précisé que :

a) il est interdit au titulaire de la jouissance privative et exclusive de construire sur ou de couvrir la surface dont il a la jouissance exclusive (sauf autorisation de l'assemblée générale à l'unanimité des copropriétaires).

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

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

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

Il est expressément stipulé et accepté que les règles formulées dans le présent article 17 ne peuvent être modifiées qu'à l'unanimité des copropriétaires.

18. CHAUFFAGE

Chaque lot privatif est équipé d'une chaudière individuelle se trouvant dans son lot.

Il n'y a donc pas de chauffage commun.

Les compteurs à gaz de chaque lot sont situés dans un rangement commun (situé dans le hall d'entrée au rez-de-chaussée de l'immeuble, à gauche en entrant dans l'immeuble)

Les canalisations et les radiateurs à l'usage exclusif des lots privatifs sont privatifs.

19. PRÉSOMPTION

En cas de silence ou de contradiction des titres ou de nécessité d'interprétation d'une situation, le principe est que sont réputées communes les parties de bâtiment ou les installations qui sont affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

20. PARTIES PRIVATIVES

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

soit, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif.

21. MURS DE CLÔTURE

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

Si la jouissance privative des cours et jardins a été attribuée à un lot privatif, les clôtures n'en sont pas moins communes. Leur entretien incombe cependant au seul propriétaire du lot auquel la jouissance privative a été attribuée

22. FENÊTRES

Les fenêtres, portes-fenêtres, fenêtres de toit avec leur châssis, les vitres, les volets et persiennes sont des parties privatives si elles se trouvent à l'intérieur d'un lot privatif, et donc à l'exception des fenêtres, portes-fenêtres, fenêtres de toit des parties communes qui sont communes, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie des façades de l'immeuble.

23. PORTES PALIÈRES

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

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

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

- 1) la première assemblée générale des copropriétaires sera réunie par les comparants qui en assureront la présidence par l'intermédiaire d'un de leurs représentants;
- 2) les fonctions de syndic seront exercées par les comparants jusqu'au jour de la première assemblée générale;
- 3) les polices d'assurance souscrites par les comparants seront maintenues jusqu'à leur terme et, au plus tôt, un mois après la première assemblée générale.

II. REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I - EXPOSÉ GÉNÉRAL

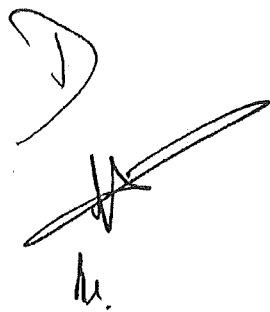
Article 1. - Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend notamment :

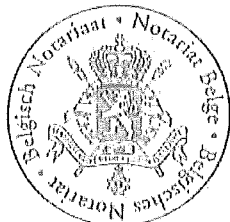
- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes,
- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges,
- les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale,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

Les dispositions qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues

huitième
feuillet



Handwritten signature and initials, possibly 'M.', in black ink.



par la loi et le présent règlement; elles seront opposables aux tiers par la transcription des présents statuts au bureau des hypothèques compétent.

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

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

Article 2. – Destination des lots privatifs

Les lots privatifs sont destinés exclusivement à l'usage d'habitation privative et de logement unifamilial, à l'exception :

- de la surface commerciale du rez-de-chaussée qui peut être affectée à tout type d'activité commerciale ou professionnelle, sans restriction, sous réserve des autorisations préalables à obtenir de la part des autorités administratives compétentes. L'affectation donnée sera portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée un mois au moins avant le début de l'activité concernée.

- du lot privatif située à l'arrière du rez-de-chaussée, qui pourrait être affecté à l'exercice d'une profession libérale ou à une activité de bureau sans qu'il ne soit nécessaire de solliciter l'autorisation de l'assemblée générale. Mais cette affectation ne pourrait se réaliser qu'avec les autorisations administratives et urbanistiques nécessaires (changement d'affectation). L'affectation donnée sera portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée un mois au moins avant le début de l'activité concernée.

Outre ce qui précède, il est permis d'installer le siège d'une personne morale dans les lots privatifs (mais uniquement le siège social, sans qu'aucune activité réelle n'y soit exercée et sans aucun accès ou contact de clientèle ou de tiers).

Article 3. – Jouissance des parties privatives

a) Principes

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

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

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

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

Est incompatible avec ces principes notamment le fait pour un propriétaire ou occupant d'un lot privatif d'encombrer de quelque manière que ce soit les parties communes à l'usage de tout ou partie des copropriétaires et d'y effectuer des

travaux ménagers tels que, notamment, le battage et le brossage de tapis, literies et habits, l'étendage de linge, le nettoyage de meubles ou ustensiles.

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

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

Aucun moteur ne peut être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers et à l'exception des moteurs qui seraient utiles ou nécessaires à l'activité exercée dans la surface commerciale.

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

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

b) Accès au toit

L'accès au toit est interdit, sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture.

c) Distribution intérieure des locaux

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

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

d) Travaux dans les lots privatifs

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

e) Installations particulières

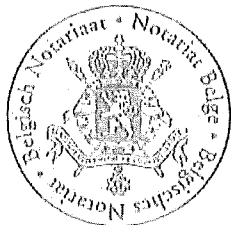
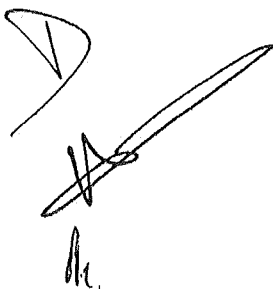
Les propriétaires peuvent établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil ou de télévision, mais en se conformant au règlement d'ordre intérieur.

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

f) Emménagements – Déménagements

Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic, qui doit en outre être prévenu au moins cinq jours ouvrables à l'avance. Ils donnent lieu à une indemnité ou garantie dont le montant est déterminé

neuvième
feuillet



par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

g) Inaction d'un copropriétaire

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

Article 4. – Limites de la jouissance des parties privatives

a) Harmonie

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

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

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

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

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

- les travaux de peinture aux fenêtres, portes-fenêtres et châssis sont pris en charge par la copropriété et constituent dès lors une charge commune.

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

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

b) Terrasses et balcons

Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir le revêtement et les décharges des eaux des terrasses et balcons dont il a la jouissance.

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

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

Il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets – à l'exception de meubles de jardin – et d'y effectuer des plantations.

d) Jardins à usage privatif

Lorsque la jouissance exclusive et perpétuelle du jardin a été attribuée à l'un des copropriétaires, il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets – à l'exception de meubles de jardin – et d'y effectuer des plantations d'une hauteur supérieure à deux mètres. L'usage d'un barbecue est autorisé. Par contre, les feux de bois sont interdits. Le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché, sauf décision prise à l'unanimité des copropriétaires

e) Publicité

Sauf en ce qui concerne la surface commerciale du rez-de-chaussée, il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'immeuble et dans l'immeuble

Pour ce qui concerne la surface commerciale du rez-de-chaussée, il est permis d'apposer un dispositif publicitaire pour l'activité exercée dans ladite surface commerciale. Ce dispositif devra être d'un type et d'une dimension pouvant être considérés comme normaux compte tenu de la taille de l'immeuble. Il ne pourra être apposé que sur la partie de la façade avant de l'immeuble correspondant au commerce, à l'exclusion des étages et de la partie de la façade correspondant à l'entrée des appartements.

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

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

Dans l'hypothèse où une profession libérale ou une activité de bureau serait exercée dans le lot privatif situé à l'arrière du rez-de-chaussée, il est permis d'apposer, à un endroit de la façade et à un endroit situé à l'intérieur du rez-de-chaussée à indiquer par le syndic, une ou plusieurs plaques indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

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

Une boîte aux lettres existe également pour la association des copropriétaires.

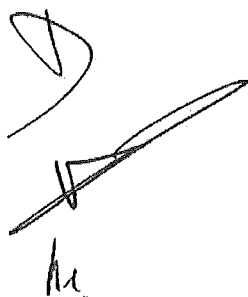
f) Location

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

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

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

dixième
feuillet



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

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

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

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

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

g) Animaux

Les occupants, à titre de simple tolérance et à titre tout à fait précaire, peuvent avoir dans l'immeuble des poissons, des chiens, chats, hamsters et oiseaux en cage.

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

En cas de contestation, la question serait examinée par l'assemblée générale des copropriétaires et l'animal concerné ne pourrait être maintenu dans l'immeuble que moyennant décision favorable de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents.

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

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

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

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

Article 6. – Transformations

a) Modifications des parties communes effectuées par un copropriétaire

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

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

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

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

b) Modifications des parties privatives

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

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

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

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

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

CHAPITRE III - TRAVAUX, RÉPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 7. – Généralités

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

Article 8. – Genre de réparations et travaux


- Les travaux sont répartis en deux catégories :
- actes conservatoires et d'administration provisoire;
 - autres réparations ou travaux.

Article 9. – Actes conservatoires et d'administration provisoire

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

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

onzième
feuillet



Article 10. – Autres réparations ou travaux

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par un copropriétaire. Ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche.

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

Article 11. – Servitudes relatives aux travaux

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 12. – Nettoyage

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

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

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

Article 13. – Jardins

Le copropriétaire ayant la jouissance exclusive du jardin au rez-de-chaussée doit entretenir ce jardin et le cas échéant rembourser à la copropriété les frais qui ont été facturés à cette dernière relativement l'entretien de ce jardin, si la copropriété a été amenée à exposer de tels frais.

CHAPITRE IV - CHARGES COMMUNES

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

Toutes les charges communes de l'immeuble sont considérées comme générales et incombent dès lors à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes, ainsi notamment :

- a) les frais d'entretien et de réparation de toutes les parties communes (notamment de toutes les parties de la toiture de l'immeuble sans distinction de la partie avant ou arrière et les frais d'entretien du hall commun auquel ont accès tous les lots, y compris, la surface commerciale dont une porte intérieure donne sur ce hall d'après le plan d'architecte ci-annexé) ; les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité, celles d'entretien et de réparation des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble;
- b) les frais d'administration, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, les frais de correspondance;
- c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires;
- d) les primes d'assurance des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires;
- e) les indemnités dues par la copropriété;
- f) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

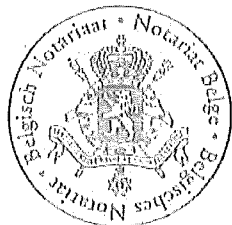
Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes.

Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les premières charges communes à payer au syndic sont :

1. les frais de raccordements et le coût du placement et de l'ouverture des compteurs communs pour le gaz, l'eau et l'électricité, s'il y a lieu;
2. le coût des consommations d'eau, de gaz et d'électricité pour l'usage des parties communes, s'il y a lieu;
3. les primes des polices d'assurances contractées par le syndic ou le comparant;
4. les premiers frais de chauffage des parties communes, s'il y a lieu.

douzième
feuillet



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

Article 15. – Chauffage

Chaque lot privatif possède une chaudière individuelle située à l'intérieur de chaque lot et bénéficie d'un compteur de gaz individuel.

Il n'y a pas de chauffage commun.

Article 16. – Eau

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

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

Il n'y a pas de compteur d'eau commun.

Article 17. – Électricité

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

Il n'y a pas actuellement de compteur électrique commun.

Tant qu'il n'y a pas de compteur électrique commun, les éclairages et les éventuelles sources de consommation électrique des communs seront rattachés au compteur électrique d'un lot privatif (actuellement le lot dénommé « APPARTEMENT 3 » situé à l'avant de l'immeuble côté rue Charles Riitwéger).

A charge pour la copropriété de rembourser chaque année au propriétaire ou à l'occupant de ce lot une somme à déterminer chaque année par l'assemblée générale des copropriétaires sur proposition du syndic.

Au cas où cette question ne pourrait être réglée par une décision prise à l'unanimité des copropriétaires présents à l'assemblée générale, un compteur électrique particulier devrait être installé aux frais de la copropriété pour la consommation commune.

Article 18. – Impôts

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

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

La peinture ou le nettoyage de la face extérieure des portes palières est une charge commune.

Toutefois, les frais résultant de la réparation d'un dommage causé par l'occupant sont à sa charge ou, à défaut de paiement, à charge du propriétaire du lot privatif concerné.

De même, les frais qui seraient exposés par la copropriété pour les terrasses et balcons dont la jouissance appartient à un lot privatif doivent être remboursés par le propriétaire concerné s'il est établi que les dégâts causés sont dus à son fait.

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

Article 20. – Recettes au profit des parties communes

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

Article 21. – Modification de la répartition des charges

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

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

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

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

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

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

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

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

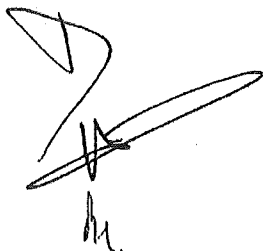
Article 22. – Cession d'un lot

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

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

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après;
- 2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;
- 3° la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété;
- 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;
- 5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années;

treizième
feuillet



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période

durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes; le décompte est établi par le syndic;

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

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

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

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

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

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

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

d) Arriérés de charges

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

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

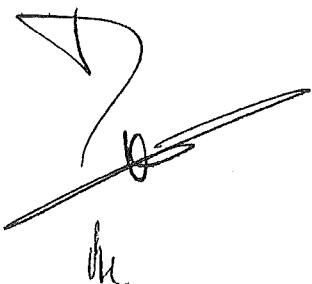
A défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la passation dudit acte, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au cédant.

Article 23. – Fonds de roulement

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

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

quatorzième
feuillet

Handwritten signature and scribbles, including a large 'Z' shape and a signature that appears to be 'du'.

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

Article 24. – Fonds de réserve

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

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

Article 25. – Paiement des charges communes

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

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

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

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

Il est loisible au syndic de souscrire, au nom de l'association des copropriétaires, une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

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

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

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

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

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

Article 26. – Recouvrement des charges communes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 27. – Comptes annuels du syndic

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

Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires. L'assemblée générale, statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.

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

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

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

quinzième
feuille

du.

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

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

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

SECTION 1 - ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES

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

Cette association est dénommée «ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE CHARLES RITTWÉGER.

Elle a son siège dans l'immeuble sis à 4910 Theux, rue Charles Rittwéger 53.

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

Elle peut élire domicile au domicile ou au bureau du syndic.

Article 29. – Personnalité juridique – Composition

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

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

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

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

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

Article 30. – Dissolution – Liquidation

a) Dissolution

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

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

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

b) Liquidation

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

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

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

L'acte de clôture de liquidation contient :

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

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

Article 31. – Patrimoine de l'association des copropriétaires

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

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

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

Article 32. – Objet

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

Article 33. – Solidarité divise des copropriétaires

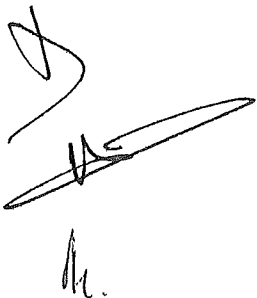
Sans préjudice de l'article 577-9, §5, du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

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

Article 34. – Actions en justice – Frais

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

seizième
feuillet



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

SECTION 2 -ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DES COPROPRIÉTAIRES

Article 35. – Pouvoirs

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

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

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

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

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

Article 36. – Composition

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

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

Article 37. – Procurations

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

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

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

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par une personne de son choix.

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

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

Article 39. – Convocations

a) Principes

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

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

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

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

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

d) Délais et modes d'envoi

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

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

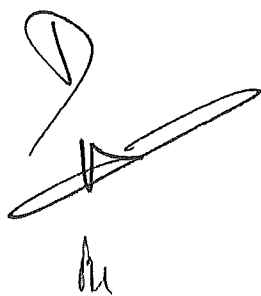
e) Adresse de convocation

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

f) Syndic et syndic provisoire

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

dix-septième
feuillet



g) Consultation

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

h) Frais

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

Article 40. – Ordre du jour

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

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

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

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

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

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

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

Article 41. – Constitution de l'assemblée

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

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

Article 42. – Présidence – Bureau – Feuille de présence

L'assemblée désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président et deux assesseurs qui forment le bureau.

Le président doit être un copropriétaire.

Ils peuvent être réélus.

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

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

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

Article 43. – Délibérations

a) Droit de vote

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

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

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

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

b) Quorum de présence – Deuxième assemblée

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

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

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

c) Règles de majorité

1° Majorité absolue

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

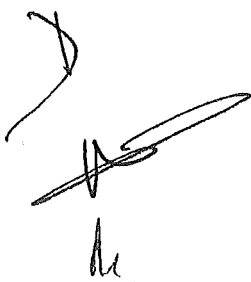
2° Majorité spéciale – Unanimité

L'assemblée générale décide :

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

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;

dix-huitième
feuillet



- c) de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8, §2;
- d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, §4, 4°, du Code civil;
- e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

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

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

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

3. à l'*unanimité* des voix de tous les copropriétaires :

- de toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que de la reconstruction totale de l'immeuble;
- de dissoudre l'association des copropriétaires.

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

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

d) *Considérations pratiques*

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

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

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

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

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

e) Vote par écrit

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

f) Procès-verbaux – Consultation

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

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

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

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

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

Article 44. – Actions en justice

a) Par l'association des copropriétaires

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

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

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

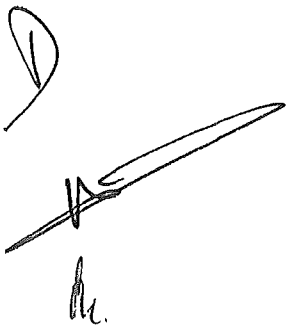
b) Par un copropriétaire

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

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

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

dix-neuvième
feuillet



A handwritten signature consisting of a large, stylized 'D' followed by a long horizontal stroke with a diagonal slash through it, and the initials 'M.' written below.

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

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

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

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

c) Par un occupant

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

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

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

Article 45. – Opposabilité – Information

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

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

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

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

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

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

Article 46. – Nomination

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

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

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

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

Article 47. – Révocation – Délégation – Syndic provisoire

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

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

Article 48. – Publicité

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

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

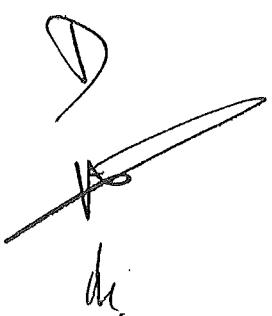
L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

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

Article 49. – Responsabilité – Délégation

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

vingtième
feuillet



A handwritten signature consisting of a stylized 'D' above a long horizontal stroke, with the letters 'de' written below it.

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

Article 50. – Pouvoirs

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

- 1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;
- 2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;
- 3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires;
- 4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes; sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;
- 5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, §2, du Code civil dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire;
- 6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.
La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble;
- 7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété;
- 8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires;
- 9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale;
- 10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Règlement d'ordre intérieur;
- 11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1, 1 °, *d*) du Code civil, une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré;

- 12° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;
- 13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;
- 14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre des actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires;
- 15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. La copropriété comportant moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, il est autorisé à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3 du Code civil, les créances et les dettes des copropriétaires;
- 16° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets. De manière générale, le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.

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

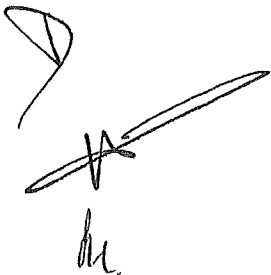
Il s'occupe des achats nécessaires et veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

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

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

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

vingt-et-
unième
feuillet



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

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

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

Article 51. – Rémunération

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

Article 52. – Démission – Fin de sa mission

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

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

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

CHAPITRE VII - CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Article 53. – Conseil de copropriété

L'assemblée générale des copropriétaires peut, à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents et valablement représentés, décider de créer un conseil de copropriété. Celui-ci sera exclusivement composé de minimum trois copropriétaires nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue. Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

Le conseil aura pour compétence :

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

CHAPITRE VIII - ASSURANCES-RESPONSABILITÉ DOMMAGES À L'IMMEUBLE

Article 54. – Généralités

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 55. – Types d'assurances

I. – Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites aux frais de l'association des copropriétaires :

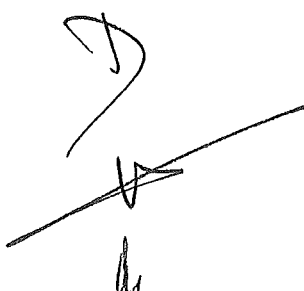
1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes.

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

2° Assurance-responsabilité civile immeuble.

3° Assurance du personnel salarié

vingt-
deuxième
feuillet



Handwritten signature and initials, possibly 'D' and 'de'.

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

4° Assurance-responsabilité civile du syndic

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

5° Assurance-responsabilité civile du commissaire aux comptes

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

6° Assurance-responsabilité civile des membres du conseil de copropriété

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

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

Article 56. – Biens et capitaux à assurer

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

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

Article 57. – Assurances individuelles complémentaires

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

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

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

Article 58. – Primes et surprimes

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

Si une surprime est due sur un contrat d'assurance du fait de la profession ou l'activité exercée par un copropriétaire (par exemple en raison de l'activité exercée dans la surface commerciale du rez-de-chaussée) ou du chef du personnel qu'il emploie ou du chef du locataire ou occupant de son lot privatif ou, plus généralement, pour tout fait imputable à l'un des copropriétaires ou à son occupant, cette surprime est à charge exclusive du copropriétaire concerné.

Article 59. – Responsabilité des occupants – Clause du bail

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

«L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe contre les risques d'incendie et les périls

connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers. Cette assurance devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de l'Union Européenne. Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier».

Article 60. – Franchises

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

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

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

Article 61. – Sinistres – Procédures et indemnités

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

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

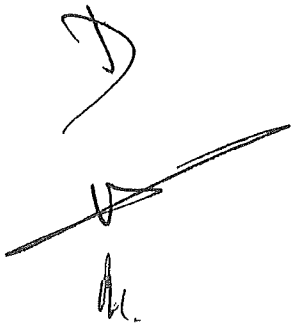
3. – En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurance sont encaissées par le syndic et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet. Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou l'éventuel accord transactionnel.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

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

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

6. – Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie

vingt-troisième
feuillet



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

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

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

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

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

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

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

- les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives;
 - les dommages qui ne concernent pas le gros-œuvre de l'immeuble.
2. – La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par un contrat d'assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurance; sera considérée comme équivalente à la destruction, la perte, atteignant au moins nonante pour cent de la valeur d'utilisation de l'immeuble en raison de sa vétusté et de ce qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est, soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession.
3. – La destruction totale ou partielle implique que l'assemblée générale doit décider du sort de l'immeuble, de sa reconstruction ou de sa cession en bloc et de la dissolution de l'association des copropriétaires.
4. – La destruction, même totale, de l'immeuble n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association des copropriétaires, qui doit être décidée par l'assemblée générale.
5. – Les décisions de l'assemblée générale de reconstruire ou non sont prises :
- à la majorité de quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc;
 - à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.
6. – Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'assemblée générale devra statuer, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sur le sort de l'association des copropriétaires. Les choses communes seront alors partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le prix sera payé dans les quatre mois de la date de leur rapport définitif.

CHAPITRE IX - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 63. – Renvoi au Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil. Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

Article 64. – Langues

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

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

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

vingt-
quatrième
feuillet



h.

TITRE III – REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 1. – Définition

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

Article 2. – Modifications

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

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

Article 3. – Opposabilité

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

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

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

Article 4. – Règlement de tous différends

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

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

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

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

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

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

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

Article 5. – Tranquillité

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

Il est demandé et conseillé aux propriétaires et occupants :

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

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

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

Article 6. – Terrasses

Les terrasses et balcons du bâtiment doivent être maintenus dans un état permanent de propreté.

Il est interdit :

- d'y remiser des meubles, sauf ceux de jardin;
- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, et caetera ...

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

Article 7. – Conseils et recommandations

a) Sanitaires

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

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

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

vingt-
cinquième
feuillet



b) Instructions en cas d'incendie

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

c) Locaux vide-ordures

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

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

d) Fermetures des portes de l'immeuble

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

DISPOSITIONS FINALES

Transcription hypothécaire

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

Dispositions transitoires

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

Frais

La participation des acquéreurs dans les frais des présents statuts et de ses annexes est fixée forfaitairement à quatre cent quatre-vingt euros tva comprise

Election de domicile

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

Certificat d'état-civil et d'identité

Le notaire instrumentant certifie l'exactitude de la désignation des comparants pour l'avoir vérifiée au vu des pièces officielles requises par la loi.

Le notaire instrumentant certifie avoir vérifié que les personnes qui comparaissent devant lui sont bien celles dont l'identité précède.

Destination des lieux

Le notaire soussigné a attiré l'attention des comparants sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur en cas de transformation ou de changement d'affectation des locaux privatifs de l'immeuble,

Projet

Les comparants déclarent avoir reçu une copie du projet d'acte en temps utile et avoir pu en prendre parfaite connaissance.

Ils déclarent également que le notaire instrumentant leur a donné lecture intégrale des mentions obligatoires ainsi que des modifications éventuelles apportées au projet d'acte communiqué préalablement.

Droit d'écriture

Le droit d'écriture s'élève à la somme de cinquante euros.

DONT ACTE.

Fait et passé à Verviers, en l'étude des notaires RAXHON et GOBLET.

Qu'après lecture partielle comme mieux dit ci-avant et commentée, les parties ont signé avec Nous, Notaire.

vingt-sixième
et dernier
feuillet

COMMUNE DE THEUX	Demande n° 2008/059	Réf. n° urbanisme 2008/35/A22068/78112	PERMIS D'URBANISME Formulaire A n° 2702
----------------------------	------------------------	-------------------------------------------	-----------------------------------------------

DECISION D'OCTROI DU PERMIS D'URBANISME

Le Collège communal,

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

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

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

Considérant que _____ a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à **Theux, R Charles Rittweger 53** cadastré **1 division, Section B, 992r**, et ayant pour objet la **transformation d'une surface commerciale avec création de 4 appartements**;

Considérant que la demande complète de permis a été :

- déposée à l'administration communale contre récépissé daté du **14/04/2008** ;

Considérant que le bien est situé en zone **d'habitat** au plan de secteur de **VERVIERS - EUPEN** adopté par Arrêté royal du 23 janvier 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

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

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant :

- Article 330.2° du CWATUP

Considérant qu'une réclamation a été introduite;

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

- Service Régionale d'Incendie; que son avis sollicité en date du 29/04/2008 et transmis en date du 20/05/2008 est favorable conditionnel;
- Ministère de l'Équipement et des Transports (Direction des Routes et Autoroutes); que son avis sollicité en date du 29/04/2008 et transmis en date du 26/05/2008 est favorable conditionnel;

Considérant :

L'avis favorable émis par le Collège communal en date du **08/07/2008**, reproduit ci-dessous :

Vu les résultats de l'enquête qui s'est déroulée du 29/05/2008 au 12/06/2008 et a donné lieu à la réclamation suivante :

- *_____ manque de garage pouvant causer des problèmes de parking aggravé par la présence d'une surface commerciale.*

Vu l'avis du M.W.E.T. réf 08/PB/THE/016/ reçu le 26/05/2008.

Vu l'avis du S.R.I. réf. 2008/1/050 reçu le 20/05/2008.

Vu l'avis préalable favorable du Collège communal du 28/03/2008 se fondant sur le rapport de l'architecte Michotte communiqué par courrier du 13 mars 2008 et mentionnant un relevé des places de parking disponible dans un rayon de 150 m de l'immeuble.

PROTOCOPE CONFORME A L'ORIGINAL
THEUX, LE 7/10/2014
P. L'OFFICIER DE L'ÉTAT-CIVIL
L'AGENT COMMUNAL DÉLÉGUÉ
(Art. 45 C.C.)
Roland DUMONT



[Handwritten signature]

Considérant que ce relevé a été effectué à différents moments de la journée du 13/03/2008 ainsi que le 11/03/2008 à 19h30.

Considérant que la situation de l'immeuble par rapport aux transports en commun et les possibilités de mode doux de déplacement permet une large alternative à la voiture.

Considérant que 10 véhicules peuvent aisément trouver un emplacement de stationnement dans un rayon de 250 m.

Considérant que ce rayon est parfaitement compatible avec les objectifs de développement durable et d'encouragement de l'utilisation des T.E.C.

Le Collège émet un avis FAVORABLE aux conditions suivantes :

1. **DECHETS MENAGERS**

Dans le cadre de l'évolution du traitement et de l'élimination des déchets ménagers, il y aurait lieu de prévoir un dispositif de compostage dans un coin du jardin ainsi qu'un espace de tri des déchets au niveau des caves ou du garage.

2. **ASPECT ARCHITECTURAL**

Tant au point de vue volume que choix des matériaux, le projet est acceptable.

Un échantillon des matériaux, préalablement à leur mise en œuvre, sera soumis à l'approbation du Collège et le service Urbanisme de la Commune sera prévenu avant la mise en œuvre du matériau de parement des façades afin d'en vérifier la nature et la conformité au permis de bâtir.

Les **rejointoyages** doivent être du ton du ciment naturel (gris moyen à gris foncé) ; toute autre teinte, et notamment le blanc, étant impérativement exclue.

Les **briques** de ton jaune beige rosé ainsi que les briques nuancées ou panachées genre « fausses briques de remploi sont strictement interdites ». Sont à proscrire également, l'utilisation de briques dont la tonalité ne permet pas une homogénéité de teinte de l'ensemble de la construction.

3. **CLOTURE, AMENAGEMENTS ET PLANTATIONS**

La parcelle sera clôturée conformément à la circulaire ministérielle du 24.04.1985.

Si des haies devaient être plantées, elles seront choisies parmi les essences régionales reprises à l'atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise dont nous joignons un extrait au présent rapport.

La hauteur des haies ne dépassera par 1,40 m le long des voiries, sentiers et sur les limites latérales et de fond de parcelle.

Les arbres basses tiges (hauteur maximum 3 m) seront plantés à au moins 2 m des limites de la propriété et les hautes tiges à au moins 6 m.

Le demandeur veillera à ce que sa propriété soit clôturée en permanence pour éviter toute dégradation lors de déplacement de bétail.

La végétation existante sera maintenue dans son ensemble sauf à l'endroit de l'accès au garage et devra être renforcée en utilisant des essences identiques à celles qui existent dans les conditions décrites ci-dessus.

Conformément au règlement provincial sur la voirie vicinale, les haies situées à front de voirie devront se planter 0,50 m en recul par rapport à l'alignement et être taillées à 1,40 m de hauteur maximum.

Les clôtures seront constituées de poteaux de bois avec fils lisses ou barbelés, double éventuellement d'un treillis. Tout élément de clôture en béton ne sera pas autorisé.

PHOTOCOPIÉ CONFORMEMENT À L'ORIGINAL

THEUX, LE 7/10/2014.

PT L'OFFICIER DE L'ÉTAT-CIVIL
L'AGENT COMMUNAL DÉLÉGUÉ

(Art. 45 C.C.)
Roland DUIMONT



Ne seront admises que des surcharges du terrain naturel de l'ordre de 0,50 mètre pour autant qu'elles se situent aux abords des constructions avec pour but de raccorder le niveau des pièces du logement au terrain naturel. Les travaux de terrassement devront obligatoirement se situer à deux mètres minimum des limites latérales. Toute hauteur supérieure sera absorbée par des aménagements de jardin ou construction de murets de soutènement en matériaux identiques à ceux de l'habitation.

4. EQUIPEMENTS

a) ALIMENTATION EN EAU ALIMENTAIRE

Un second raccordement est nécessaire afin de placer 4 compteurs.

Le requérant introduira, en temps voulu, une demande de devis de raccordement à l'Administration Communale, à l'aide du formulaire et conformément aux instructions ci-annexées.

b) EVACUATION DES EAUX USEES

Le demandeur se conformera strictement à la législation portant réglementation générale d'assainissement des eaux urbaines résiduaires. Le demandeur restera en tout temps responsable du bon fonctionnement de ses installations et prendra toutes les dispositions nécessaires afin de ne pas incommoder le voisinage (ruissellement, rejets, ...).

Suivant le plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique de la Vesdre, le bien est situé dans une zone où s'applique le régime d'assainissement collectif – égout et raccordement existants.

c) EAUX PLUVIALES

Une citerne pourrait être installée pour recevoir les eaux de pluie. Le trop-plein de celle-ci serait raccordé à la sortie des installations d'évacuation des eaux.

Le Collège échevinal encourage l'utilisation de l'eau de pluie aux fins domestiques (nettoyage, arrosage, chasses de WC, ...)

Toute nouvelle habitation doit être équipée d'un système séparant l'ensemble des eaux pluviales des eaux urbaines résiduaires (c'est-à-dire principalement les eaux usées domestiques).

Le raccordement à l'égout doit être muni d'un regard de visite accessible et placé à un endroit offrant toutes garanties de contrôle de la quantité et de la qualité des eaux réellement déversées.

d) TRAVAUX EN VOIRIE, ACCOTEMENT ET DIVERS

Un état des lieux avant et après travaux devra être effectué.

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 28/07/2008 en application de l'article 107, § 2, du Code précité ; que son avis est défavorable; que son avis est libellé et motivé comme suit :

Avis du Fonctionnaire délégué sur une demande de permis d'urbanisme

« Le Fonctionnaire délégué

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

PHOTOCOPIE CONFORME A L'ORIGINAL
THEUX, LE 27/10/2014
PT L'OFFICIER DE L'ETAT-CIVIL
L'AGENT COMMUNAL DÉLÉGUÉ
(M. AS.C.C.)
Roland DUMONT

Vu le décret du 27 mai 2004 et l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 mars 2005 portant respectivement codification de la partie décrétole et de la partie réglementaire des dispositions du Livre 1^{er} du Code du droit de l'environnement ;

Considérant que Monsieur Henri LIMBOURG a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue Charles Rittwéger, 53 à Theux, cadastré section B n° 992 r et ayant pour objet : Transformation d'une surface commerciale avec création de quatre appartements ;

Considérant que la demande de permis reçue à l'Administration communale de Theux, dont le récépissé porte la date du 10/04/2008, a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 29/04/2008 ;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 28/07/2008;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Verviers-Erpen approuvé par A.R. du 23/01/1979.

Il se situe également le long d'une route régionale (n° 690).

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 29/05/2008 au 12/06/2008 ;

Considérant qu'une réclamation a été introduite lors de cette enquête publique ;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- *Pas de parking pour les appartements et le commerce.*

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, la Direction des Routes du Ministère de l'Équipement et des Transports a transmis son avis en date du 26/05/2008 ;

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, le Service Régional d'Incendie a transmis son avis en date du 20/05/2008;

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 30/04/2008;

Vu le contexte bâti ;

Considérant la hauteur sous corniche des habitations de la rue, relativement constante et homogène ;

Considérant que l'immeuble projeté crée une nette rupture dans le front bâti, tant au niveau de la hauteur sous corniche que la hauteur totale ;

Considérant de plus que le pignon développé est hors échelle par rapport aux habitations voisines ;

PHOTOCOPIE CONFORME À L'ORIGINAL
THEUX, LE 7/10/2014
PT L'OFFICIER DE L'ÉTAT-CIVIL
L'AGENT COMMUNAL DÉLÉGUÉ
(Art. 45 C.C.)
Roland DUMONT



[Handwritten signature]

Considérant que la réclamation concernant la problématique du parking est fondée et qu'il y a lieu d'y répondre par une proposition concrète de places de parking ;

Considérant en conséquence que le programme développé est excessif dans le contexte bâti ;

Vu les circonstances urbanistiques et locales ;

J'émet un avis défavorable au projet présenté.

En cas de réintroduction d'une demande, celle-ci devra répondre aux impositions des articles 414 et suivants du CWATUP, relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. »

PHOTOCOPIE CONFORME A L'ORIGINAL
THEUX, LE 7/10/2014
PT-OFFICIER DE L'ETAT-CIVIL
L'AGENT COMMUNAL DÉLÉGUÉ
(Art. 45 C.C.)
Roland DUMONT



Considérant les plans modifiés en date du 03/10/2008 reçu ce 06/10/2008 répondant au prescrit de l'article 414 et suivants du CWATUPE ;

Considérant qu'au niveau de la hauteur sous corniche l'immeuble projeté n'est pas en rupture avec le bâti existant dans la rue;

Considérant l'importance et la diversité des annexes développées à l'arrière de la plupart des bâtiments voisins ;

Considérant que l'intégration d'un immeuble d'un tel gabarit est admissible dans le contexte de la rue Rittwéger ;

Considérant les relevés des emplacements de parking effectués par l'Architecte Michotte montrant une disponibilité suffisante pour les besoins de 4 appartements et 1 commerce;

Considérant l'offre en transports en commun aux abords de l'immeuble ainsi que l'opportunité de promouvoir l'habitat en ville.

DECIDE :

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par _____ est OCTROYE.

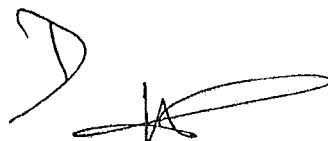
- Le titulaire du permis devra :

1° se conformer aux plans dressés et modifiés par l'Architecte MICHOTTE, de Verviers;

2° respecter les prescriptions édictées dans le rapport approuvé par le Collège communal et reproduit ci-dessus.

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

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


Rd.

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

Fait à Theux, le 10/10/2008

Par le Collège :

J-M BERTRUME
Secrétaire communal



Ph. BOURY
Bourgmestre

C.S. - 22/3051/6175
CDN : 874.1



PHOTOCOPIE CONFORME A L'ORIGINAL
THEUX, LE 7/10/2014
Pr L'OFFICIER DE L'ETAT-CIVIL
L'AGENT COMMUNAL DÉLÉGUÉ
(Art. 48 C.C.)
Roland DUMONT

[Handwritten signature]

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

VOIES DE RECOURS

rt. 119, § 1^{er}. Le demandeur peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement par envoi recommandé à la poste dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins.

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

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

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

Le demandeur qui introduit un recours renseigne dans la lettre la date à laquelle il a reçu la décision du collège des bourgmestre et échevins.

rt. 122. Dans les cas visés à l'article 84, § 2, alinéa 2, 3^o, le demandeur peut introduire un recours auprès du seul fonctionnaire délégué par lettre recommandée à la poste, dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins.

rt. 108. § 1^{er}. Le fonctionnaire délégué introduit auprès du Gouvernement le recours motivé visé à l'article 119, § 2, alinéa 1^{er} si la procédure a été irrégulière ou si le permis n'est pas conforme :

- ° au plan de secteur, s'il n'existe ni plan communal d'aménagement ni permis de lotir;
- ° au plan communal ou au permis de lotir;
- ° au règlement communal d'urbanisme ou à un règlement régional d'urbanisme;
- ° à la loi du 12 juillet 1956 établissant le statut des autoroutes et aux plans parcellaires approuvés par le Gouvernement en vertu de l'article 6 de cette loi;
- ° à la dérogation accordée en application des articles 110 à 113.

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

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

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

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

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

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

Siège "de l'ancien" pour renvoi à l'acte 2015/1094 du 23/11/2015 du 2/3/2015.

PROTOCOPE CONFORME A L'ORIGINAL
THEUX, LE 7/16/2014
PR. L'OFFICIER DE L'ETAT-CIVIL
L'AGENT COMMUNAL DÉLÉGUÉ
(Art. 45 C.C.)
Roland DUMONT

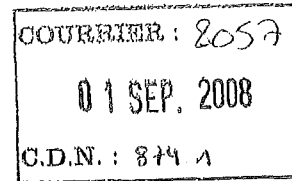


Handwritten signatures and dates at the bottom of the page.

SERVICE PUBLIC DE WALLONIE

Direction Générale Opérationnelle-
Aménagement du Territoire,
Logement, Patrimoine et Energie (DGO4)

Direction de Liège 2



Vos réf. : 22/3051/2491
Nos réf.: F0216/63076/UAP3/2008/35/A22068/78112/ND/MRB
Annexe : 1 dossier
THEUX

Avis du Fonctionnaire Délégué
sur une demande de permis d'urbanisme

Le Fonctionnaire délégué,

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

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

Vu le décret du 27 mai 2004 et l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 mars 2005 portant respectivement codification de la partie décrétole et de la partie réglementaire des dispositions du Livre 1^{er} du Code du droit de l'environnement;

Considérant que [redacted] a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis Rue Charles Rittweger 53 à 4910 THEUX, cadastré -B N°992r ayant pour objet : Transformation d'une surface commerciale avec création de quatre appartements;

Considérant que la demande de permis reçue à l'Administration communale de THEUX, dont le récépissé porte la date du 10/04/2008, a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 29/04/2008;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 28/07/2008;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Verviers - Eupen approuvé par A.R. du 23/01/1979.

Il se situe également le long d'une route régionale (n°690).

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 29/05/2008 au 12/06/2008;

Considérant que 1 réclamation a été introduite lors de cette enquête publique ;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- pas de parking pour les appartements et le commerce.

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, la Direction des Routes du Ministère de l'Équipement et des Transports a transmis son avis en date du 26/05/2008 ;

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, le Service Régional d'Incendie a transmis son avis en date du 20/05/2008 ;

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 30/04/2008 ;

Vu le contexte bâti ;

Considérant la hauteur sous corniche des habitations de la rue, relativement constante et homogène ;

Considérant que l'immeuble projeté crée une nette rupture dans le front bâti, tant au niveau de la hauteur sous corniche que de la hauteur totale ;

Considérant de plus que le pignon développé est hors échelle par rapport aux habitations voisines ;

Considérant que la réclamation concernant la problématique du parking est fondée et qu'il y a lieu d'y répondre par une proposition concrète de places de parking ;

Considérant en conséquence que le programme développé est excessif dans le contexte bâti ;

Vu les circonstances urbanistiques et locales ;

J'émet un avis défavorable au projet présenté.

En cas de réintroduction d'une demande, celle-ci devra répondre aux impositions des articles 414 et suivants du Cwatup, relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.



PHOTOCOPIE CONFORME À L'ORIGINAL

THEUX, LE 20 OCT. 2014

Pr L'OFFICIER DE L'ÉTAT-CIVIL

L'AGENT COMMUNAL DÉLÉGUÉ

(Art. 45 C.G.)

Véronique BOULANGER

A LIEGE le 29 AOUT 2008
Pour le Ministre,
Le Fonctionnaire délégué,

Jean LENTZ
Directeur

Votre correspondante : Nicole DUMONT, assistante principale.

Siège "ne existant" pour centre municipal d'arts
2015/1094 des archives R.A. X. X. X. du 21/3/2015.

28/08/2008 2

Arrêté de l'acte 2015/1094 du 20/10/15 R.A.K.H. de 213/2015

13

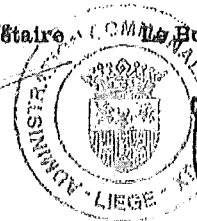
Permis n°: A 2 702

du: du: Le 10/10/2014
Par le Collège,

MINISTRE WALLON DE L'EQUIPEMENT
ET DES TRANSPORTS

Direction Générale des Autoroutes et des Routes
Division du Réseau Est - Direction de Verviers
Tél. : 087/32.31.31 - Fax. : 087/35.35.06

Le Secrétaire Le Bourgmestre



N° dossier : 08/PB/THE/016

AVIS CONCERNANT DEMANDE DE BATIR

ALIGNEMENTS - ZONES DE REcul

ZONE DE DEGAGEMENT LE LONG DES AUTOROUTES

IDENTITE DU REQUERANT :

SITUATION DE LA PARCELLE :

- rue Charles Rittwéger, 53 à JUSLENVILLE
- Cad. 1^{ère} Div. Sect. B n° 992 r
- N 690 - PEPINSTER - THEUX
- côté droit - pm 3.690

PHOTOCOPIE CONFORME À L'ORIGINAL

Commune de THEUX



THEUX, LE 20 OCT, 2014
Pr L'OFFICIER DE L'ÉTAT-CIVIL
L'AGENT COMMUNAL DÉLÉGUÉ
(Art. 45 C.O.)

Véronique BOULANGER

INDICATION DES TRAVAUX A EXECUTER :

Transformation d'une surface commerciale avec création de 4 appartements
Le permis peut être délivré aux conditions suivantes :

CONDITIONS GENERALES

A. CONCERNANT LES ALIGNEMENTS ET ZONES DE REcul LE LONG DES ROUTES DE LA REGION WALLONNE

- Remarques :
- les conditions de 1 à 4 concernent uniquement les cas soumis à la servitude de recul.
 - Les conditions de 5 à 8 se rapportent aux alignements sans zone de recul.
 - Les autres conditions sont applicables pour tous les cas.
 - Les conditions particulières doivent être consultées, pour les conditions 4, 6, 9 et 12b.

1 Des avant-corps, loggias, bow-windows, porches, escaliers et autres saillies sont tolérés à condition :

- a) qu'ils ne s'avancent sur le nu du mur de face que du quart au plus de la profondeur de la zone de recul et que la distance les séparant des propriétés voisines soit égale à la saillie autorisée;
- b) qu'ils ne comportent pas d'éléments faisant partie de la structure même du bâtiment, tels que des canalisations mères de gaz, d'électricité, d'eau, des cages d'escaliers, etc...

2 La propriété sera clôturée suivant l'alignement prescrit.

Lorsque la clôture est constituée par un mur bas, la hauteur maximum de ce dernier est de 0,75 m, qu'ils soit ou non surmonté d'une grille; la hauteur totale ne peut dépasser 2,25 m. Au-dessus de 1,50 m de hauteur, la clôture doit présenter plus de vides que de pleins.

Lorsque la clôture est constituée par une haie vive, celle-ci est plantée à 0,50 m en arrière de l'alignement prescrit; la haie ne peut avoir en souche une hauteur supérieure à 1,50 m; elle sera coupée et ramenée à cette hauteur tous les ans avant le 15 avril.

Les barrières ne peuvent en s'ouvrant, faire saillie sur le domaine de la route.

Les clôtures situées aux abords des croisements et jonctions de routes ne peuvent masquer la vue au-dessus de 0,75 m de hauteur.

3 Il est toléré dans les clôtures prévues au 2. Des entrées cochères dont les dimensions en hauteur peuvent être supérieures à celles mentionnées au 2. Ces entrées cochères ne peuvent en aucun cas, être établies en face d'arbres existants de la route.

4 Dans toute la zone résultant de l'application de l'alignement en recul et de la zone de recul, telle qu'elle est indiquée dans les conditions particulières (5°) aucune fosse à purin ou à gadoue, maçonnée ou bétonnée, ni rampe d'accès aux souterrains ne peuvent être établies; il en va de même des fosses septiques, puits perdus, séparateurs de boue et de graisses.

Il est défendu d'établir dans cette zone des clôtures mitoyennes dépassant 1,50 m de hauteur. Des réservoirs à combustible sont tolérés, à condition qu'ils n'exigent pas de construction en maçonnerie.

Toutes plantations, à l'exception d'une haie vive, sont interdites dans une zone de 2 m à partir de la limite du domaine public ou de l'alignement éventuel; dans le restant de la zone, les plantations ne peuvent avoir plus de hauteur que celle indiquée dans les conditions particulières (3°).

5 Il ne peut être formé sur le nu du mur de face aucune avancée dépassant les limites indiquées ci-après :

a) **Trottoir ou accotement en élévation**

Sur une hauteur de 2,10 m mesurée à partir du niveau du trottoir, il n'est toléré sur l'alignement aucune saillie de plus de 20 centimètres.

Les portes et les fenêtres ne peuvent, en s'ouvrant, faire saillie sur le domaine de la route.

Au-dessus de 2,10 m de hauteur, aucune saillie ne peut avancer de plus d'un mètre sur l'alignement et, en tout cas, doit rester en retrait d'au moins 0,50 m du plan vertical de la bordure du trottoir.

b) **Trottoir et accotement de plain-pied**

Jusqu'à 5,50 m de hauteur mesurée à partir du niveau de l'accotement, les saillies de 0,20 m sont seules admises pour autant que le bâtiment se trouve en retrait d'au moins 1 m du bord de la chaussée proprement dite.

Au-dessus de 5,50 m, les saillies sont admises pour autant qu'elles restent en retrait d'au moins 0,50 m du plan vertical du bord de la chaussée proprement dite.

6 Le niveau du pied de la construction, c'est-à-dire la ligne d'intersection du mur de face et du trottoir définitif, par rapport au niveau de l'axe de la chaussée est indiqué dans les conditions particulières (2°).

7 Les ouvertures à pratiquer éventuellement dans le trottoir ou l'accotement ne sont tolérées que pour permettre l'éclairage et l'aération des souterrains ainsi que l'approvisionnement en combustible; ce, dans les limites des dimensions prescrites par le conseil communal, sans que les dimensions puissent faire en plan une saillie supérieure à 0,40 m sur l'alignement prescrit pour les constructions et dépasser une largeur de 0,65 m. Ces ouvertures doivent être fermées, au niveau du trottoir ou de l'accotement, par une couverture solide en métal, en béton ou en béton translucide, à surface plane non glissante. Si la couverture est en grillage, l'écartement des barres ne pourra dépasser 0,015 m.

Les encadrements en pierre de taille ou en béton, de même que les couvertures, devront être arasés au niveau du trottoir ou de l'accotement.

8 Des entrées cochères ne peuvent être établies en face d'arbres existants de la route.

9 Le niveau des seuils des portes, portes cochères ou entrées quelconques par rapport au niveau de l'axe de la chaussée est indiqué dans les conditions particulières (1°).

Lorsque le niveau n'est pas respecté, le propriétaire ne pourra, en cas de modification éventuelle du profil en long de la route, faire valoir aucun droit à indemnisation du fait d'adaptation des portes, portes cochères ou entrées quelconques.

10 La couverture des murs de clôture doit être conçue de telle sorte que les eaux qu'elle reçoit s'écoulent sur la propriété privée.

11 Les travaux projetés sont exécutés de manière à ne gêner à aucun moment l'écoulement des eaux de la route.

12

a) Les dépôts de matériaux ou d'objets quelconques destinés aux travaux projetés sont permis sur le trottoir ou l'accotement de la route, conformément aux prescriptions du règlement communal.

b) A défaut de règlement communal, le lieu de dépôt se limite à la largeur de la propriété, la profondeur maximum étant indiquée dans les conditions particulières (4°). Ce lieu de dépôt sera solidement clôturé sur 1,50 m de hauteur minimum. Les dépôts ne peuvent subsister que pendant le temps strictement nécessaire; ils ne sont tolérés ni après l'achèvement ou l'abandon des travaux, ni pendant leur suspension.

c) Les dépôts ne peuvent gêner l'écoulement des eaux de la route et devront être éclairés la nuit.

d) L'impétrant sera en tout temps rendu responsable des accidents et difficultés qui pourraient résulter de la présence de ces dépôts.

e) A défaut d'un règlement communal, des matériaux ou objets quelconques destinés aux travaux projetés ne peuvent être déposés sur le trottoir ou l'accotement de la route.

13 Il est loisible à l'impétrant de remblayer au niveau de l'accotement, le terrain compris entre l'arête extérieure de l'accotement et l'alignement fixé pour la construction. Le cas échéant, il est tenu d'établir un aqueduc sur la longueur de cette construction, à la première réquisition de la Direction Générale des Autoroutes et des Routes.

14 Moyennant autorisation délivrée par la Direction Générale des Autoroutes et Routes sur sa demande, l'impétrant peut remblayer le fossé pour autant qu'il y établisse un aqueduc.

15 L'écoulement des eaux ménagères dans le fossé de la route n'est toléré que lorsqu'il n'existe pas de canalisation d'égouts et à condition que l'impétrant se conforme aux lois et règlements sur l'hygiène publique et aux règlements locaux de police.

Aucune décharge vers la voie publique ne peut créer de situation insalubre ou incommode due à la présence de déchets putrescibles ou formant gadoue; un séparateur de boue et de graisse est placé pour autant que besoin.

16 Aucune modification ne peut être apportée aux inclinaisons longitudinales et transversales de l'accotement de la route sans l'autorisation préalable de la Direction Générale des Autoroutes et des Routes.

17 Par suite de l'alignement proposé, il se peut qu'une parcelle de terrain appartenant au requérant doive être incorporée à la route ou, au contraire, qu'une partie du domaine public doive devenir propriété du riverain. Cette mutation est traitée au moment des travaux routiers réalisant l'alignement. Jusqu'à ce moment, l'entretien et l'aménagement de toute la zone décrite au 4, incombe au particulier. La propriété peut éventuellement être clôturée à la limite du domaine public actuel mais uniquement au moyen d'une clôture provisoire.

18 Le délai de validité du présent avis se limite à un an.

19 Les plans approuvés et le permis de bâtir, de même que les avis l'accompagnant doivent se trouver en permanence sur les chantiers, de manière à pouvoir être produits à toute réquisition des fonctionnaires compétents.

20 L'impétrant ne mettra la main à l'oeuvre qu'après avoir reçu du chef de district les indications nécessaires à cet effet.

21 Cet avis-formulaire se limite aux prescriptions relatives à l'alignement et la zone de recul.

Il ne dispense pas l'intéressé de se conformer aux lois et règlements généraux et locaux, et notamment aux dispositions du code wallon de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

CONDITIONS PARTICULIERES

1. Niveau des seuils par rapport au niveau de la chaussée : 0.20 m min. en contrehaut
2. Niveau du pied de la construction en rapport avec le couronnement de la chaussée : inchangé
3. Hauteur maximale des plantations dans la zone de recul : /
4. Profondeur maximale du lieu de dépôt : NEANT sur le domaine public
5. Profondeur de la zone de recul : 0.00 m
6. Les travaux pourront être réalisés conformément aux plans joints à la demande sans rien modifier à l'alignement de la façade à rue du bâtiment existant.
7. Tous travaux à effectuer sur le domaine public (raccordement, modification accotement, trottoir, etc.) feront l'objet d'une demande distincte. Aucun raccordement à la canalisation d'évacuation des eaux de la route ne sera autorisé.

A Petit-Rechain, le 19/05/2008

Le Chef de District
ing. P. HANESSE.

Vu et proposé par la Directrice des Ponts et Chaussées pour être transmis à Monsieur le Bourgmestre de THEUX en réponse à sa demande du 29/04/2008 sous les références JPL/DC-22/3051/2488 CDN : 874.1 avec prière de me faire parvenir une expédition du permis délivré pour les besoins de mon service.



PHOTOCOPIE CONFORME À L'ORIGINAL
THEUX, LE 20 OCT. 2014
Pr L'OFFICIER DE L'ÉTAT-CIVIL
L'AGENT COMMUNAL DÉLÉGUÉ
(Art. 45 C.C.)
Véronique BOULANGER

[Signature]

[Signature]

A Verviers, le 23 MAI 2008
La Directrice des Ponts et Chaussées,

[Signature]
B. MATHY.

Signé "de mon chéri" pour notre mariage à l'été 2015/2014 de l'union de X et Y du 21/3/2015.

[Signature]

[Signature]

Commune de Theux

CONTINENTAL: 4816
20 MAI 2008
C.D.N.: 857.031 ✓



RAPPORT DE PREVENTION

FAX 087 53.02.03

Objet :

Objet : transformation d'une surface commerciale avec création de 3 appartements – Permis d'urbanisme.

Situation: immeuble Rue Rittweger 53 à 4910 THEUX

Demandeur: L...

Rapport n°: 2008/1/050 **V/Ref. ou Ref.Urb.:** JPL/DC – 22/2951/2487

Architecte: MICHOTTE Marc, Rue G. LEKEU, 2A à 4802 VERVIERS 3051

Niveau(x) (y compris logement(s) éventuel(s)): 1+4

Il s'agit de la transformation d'un commerce avec création de 4 appartements (dont un duplex) répartis sur 4 niveaux (rez+2+mezzanine).

Suite à l'examen des 5 plans datés du 11 avril 2008, il y a lieu de prendre en considération les remarques suivantes:

Structure :

Les éléments structuraux présentent RF 1h au moins. La structure de la toiture présente une stabilité au feu d'au moins ½ h. Cette prescription n'est pas d'application pour la toiture si elle est séparée du reste du bâtiment par un élément de construction RF ½ h.

Compartimentage:

Les différentes parties suivantes doivent constituer un compartiment :

- Chaque appartement ;
- Chaque gaine technique ;
- Chaque local technique ;
- La cage d'escaliers.

Portes RF:

La communication entre deux compartiments n'est autorisée qu'au moyen d'une porte RF ½ h sollicitée à la fermeture ou d'une porte RF ½ h à fermeture automatique en cas d'incendie. Les portes RF s'ouvriront dans le sens de l'évacuation (excepté les portes des appartements), elles porteront le label BENOR-ATG et seront installées de préférence par un placeur agréé.

Evacuation des fumées – cage d'escalier:

Une baie de ventilation débouchant à l'air libre, d'une section de 1m² minimum, sera prévue à la partie supérieure de la cage d'escaliers. Cette baie est normalement fermée; elle aura une commande de son dispositif d'ouverture manuelle placée de façon bien visible au niveau d'évacuation avec la mention "Exutoire de fumée".

¹ Agent traitant: DUYCKAERTS G - Adjudant - Service Prévention Incendie de THEUX-GSM: 0475/783965.

Eclairage de sécurité:

Un éclairage de sécurité normalisé sera placé dans le commerce et dans la cage d'escalier à chaque niveau de manière à permettre l'évacuation aisée des occupants.

Signalisation:

La signalisation est conforme à la réglementation en vigueur. Les sorties et sorties de secours sont indiquées. Un numéro d'ordre est attribué à chaque niveau en respectant les règles suivantes:

- Les numéros forment une suite ininterrompue;
- Le niveau d'évacuation porte le numéro 0 ;
- Inscrit sur au moins une des parois des paliers des cages d'escaliers ;

Alarme:

Un système d'alarme non équivoque capable, en toutes circonstances, d'inviter l'ensemble des occupants à quitter les lieux sera installé. Les boutons de commande d'alarme seront judicieusement placés à chaque niveau sur le palier.

Extincteurs:

Un extincteur normalisé 6kg à poudre (ou leur équivalent à eau pulvérisée) doit être prévu dans le commerce et un par niveau pour la partie logements. Ils seront repérés par des pictogrammes réglementaires et contrôlés annuellement par le fournisseur.

Détecteurs autonomes :

Chaque appartement sera équipé de détecteurs de fumée optique autonome agréé conformément à l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 21/10/2004 (un/niveau/80m²).

Installation électrique:

L'installation électrique sera en conformité avec le RGIE et contrôlée tous les 5 ans par un organisme agréé.



PHOTOCOPIE CONFORME À L'ORIGINAL

THEUX, LE 20 OCT. 2014

Pr L'OFFICIER DE L'ÉTAT-CIVIL

L'AGENT COMMUNAL DÉLÉGUÉ

(Art. 46 C.C.)

Véronique BOULANGER

L'Adjudant,

G. Duyckaerts.

Signé "au vu et en présence" par notre conseil d'arrêté 2015/1034 du 23/10/15
R.A.K.H.O. du 2/3/2015



DETERMINATION DES QUOTITES
DANS LE CADRE DE LA DIVISION
D'UN IMMEUBLE A APPARTEMENTS ET COMMERCE
RUE CHARLES RITTWEGER 53 A THEUX

Préambule :

Géomètre responsable de la mission de détermination des quotités :
Michael BROUWIER
Géomètre Expert
Chemin des Bouleaux 2
4650 Grand-Rechain

Pour le compte de :

Dans le cadre de la division d'un immeuble de 4 appartements et une surface commerciale
rue Charles Rittweger 53 4910 Theux

Méthode pour la détermination des différentes quotités

1. Les superficies des différentes parties privatives ont été déterminées sur base d'un
mesurage de terrain, des indications du propriétaire pour la division.

- superficie des appartements
- Superficie des mezzanines - greniers
- Superficie du Jardin

Michael Brouwier géomètre sprl

Chemin des Bouleaux 2
4650 Grand-Rechain

GSM 0476/514 377
TEL-FAX 087/ 300 305

MAIL mbrouwier@gmail.com
TVA BE-0808 567 056

ING 363-0453764-38

DIVISION
LOTISSEMENT
EXPERTISE
ETAT DES LIEUX
ETUDE DE VOIRIE
IMMOBILIER



2. Un coefficient de pondération a été appliqué à ces différentes superficies sur base de l'ouvrage intitulé « la Copropriété 2013 » publié par l'union des géomètres Expert de Bruxelles sous l'égide de l'OBGE asbl établie par la commission d'Etude du Marché immobilier (C.M.I) à savoir :

- Pour les appartements du rez-de-chaussée : 0.95
- Pour l'appartement du 1^{er} étage sans ascenseur (situation arrière) : 1
- Pour l'appartement du 1^{er} étage sans ascenseur (situation avant) : 0.99 (voirie plus importante, vis-à-vis plus proche, au-dessus d'un établissement Horeca – vue moins dégagée)
- Pour les appartements du second étage sans ascenseur : 0.98
- Pour la mezzanine et le grenier : 0.4
- Pour le jardin : 0.08

3. Suite à l'application de ces coefficients de correction, nous obtenons de nouvelles superficies. Celles-ci, par une règle de trois, permettent de déterminer les quotités de chaque appartement.

Un tableau, ci-joint, reprend le calcul complet.

Nous obtenons donc

Pour la surface commerciale : 171/1000

Pour l'appartement n° 1 du niveau rez-de-chaussée (situation arrière) : 181/1000

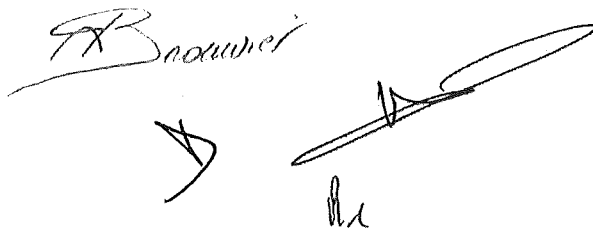
Pour l'appartement n° 2 du premier étage (situation arrière) : 180/1000

Pour l'appartement n° 3 du premier étage (situation avant) : 203/1000

Pour l'appartement n°4 (+mezzanine et grenier) du second étage (situation avant) : 265/1000

La surface commerciale sera exemptée de l'entretien de l'espace commun permettant l'accès aux appartements.

En foi de quoi, ma mission étant terminée, j'ai clos et signé le présent procès-verbal, dressé en mon domicile, à la date du 20 janvier 2015.



Michaël Brouwier géomètre sprl

DIVISION
LOTISSEMENT
EXPERTISE
ETAT DES LIEUX
ETUDE DE VOIRIE
IMMOBILIER



	Superficie (m ²)	Coeff de pondération	Superficie mezzanine - grenier	coeff de pondération	Jardin	coeff de pondération	total	quotités	quotité définitive
Commerce	108	0.95	0	0.4	0	0.08	102.6	170.77	171
Appartement 1	107	0.95	0	0.4	92	0.08	109.01	181.44	181
Appartement 2	107.9	1	0	0.4	0	0.08	107.9	179.59	180
Appartement 3	123.3	0.99	0	0.4	0	0.08	122.067	203.17	203
Appartement 4	125.8	0.98	89.9	0.4	0	0.08	159.2	265.04	265
Total							600.8	1000.00	1000



Michaël Brouwier
 GÉOMÈTRE EXPERT - URBANISTE
 Chemin des Bouleaux 2 4650 Grand-Rechain

M. Brouwier

Si je "ne réussis" pas dans ce cas je m'adresse à l'ave
 2015/1094 du notaire KATHOUX du 2/3/2015.

[Signature]

[Signature]

Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Bernard RAXHON à Verviers le 02-03-2015, répertoire 2015/1094

Rôle(s): 51 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement VERVIERS-AA le trois avril deux mille quinze (03-04-2015)
Référence 5 Volume 000 Folio 000 Case 2874

Droits perçus: cinquante euros (€ 50,00)

Le receveur

Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Annex: 2015/1094-VERVIERS_AA

Annexe à l'acte du notaire Bernard RAXHON à Verviers le 02-03-2015, répertoire 2015/1094

Rôle(s): 18 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement VERVIERS-AA le trois avril deux mille quinze (03-04-2015)

Référence 3 Volume 000 Folio 100 Case 1038

Droits perçus: cent euros (€100,00)

Le receveur

Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Annex.-2015/1094-VERVIERS_AA

Annexe à l'acte du notaire Bernard RAXHON à Verviers le 02-03-2015, répertoire 2015/1094

Rôle(s): 18 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement VERVIERS-AA le trois avril deux mille quinze (03-04-2015)

Référence 6 Volume 000 Folio 100 Case 1038

Droits perçus: duplicata : cent euros (€ 100,00)

Le receveur

Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Annex.-2015/1094-VERVIERS-AA

Annexe à l'acte du notaire Bernard RAXHON à Verviers le 02-03-2015, répertoire 2015/1094

Rôle(s): 18 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement VERVIERS-AA le trois avril deux mille quinze (03-04-2015)

Référence 6 Volume 000 Folio 100 Case 1038

Droits perçus: duplicata : cent euros (€ 100,00)

Le receveur

Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Annex.-2015/1094-VERVIERS_AA

Annexe à l'acte du notaire Bernard RAXHON à Verviers le 02-03-2015, répertoire 2015/1094

Rôle(s): 18 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement VERVIERS-AA le trois avril deux mille quinze (03-04-2015)

Référence 6 Volume 000 Folio 100 Case 1038

Droits perçus: duplicata : cent euros (€ 100,00)

Le receveur

Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Annex.-2015/1094-VERVIERS_AA

Annexe à l'acte du notaire Bernard RAXHON à Verviers le 02-03-2015, répertoire 2015/1094

Rôle(s): 18 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement VERVIERS-AA le trois avril deux mille quinze (03-04-2015)

Référence 6 Volume 000 Folio 100 Case 1038

Droits perçus: duplicata : cent euros (€ 100,00)

Le receveur

Mention d'hypothèque

eRegistration - Formalité d'hypothèque

Mention d'hypothèque

Acte du notaire Bernard RAXHON à Verviers le 02-03-2015, répertoire 2015/1094

Transcrit au bureau des hypothèques de : VERVIERS
Le trente mars deux mille quinze (30-03-2015)

Montant: mille vingt-six euros vingt-et-un cents (€
1 026,21)

Réf. : 39-T-30/03/2015-01996

Salaire par case	€ 2,25
Salaire simple de	€ 1 023,96
Total	€ 1 026,21

Le conservateur des hypothèques

A verser sur le compte du bureau
IBAN BE96 6792 0030 5505 - BIC PCHQBEBB

