

**ACTE DE BASE**

Résidence « ARMONIA »

Répertoire n° 5514

Date : 22/10/2020

Dossier 2020/0712

**L'AN DEUX MILLE VINGT, le vingt-deux octobre.**

Par devant Vincent **DUMOULIN**, Notaire à la résidence d'Erezée, membre de la société à responsabilité limitée « PIERARD & DUMOULIN<sup>2</sup>, notaires associés », ayant son siège à 6900 Marche-en-Famenne, Avenue de la Toison d'Or, 67.

**ONT COMPARU :**

**D'une part :**

**La société à responsabilité limitée " J&E HOLDINGS "**, ayant son siège social à 8670 Coxyde, Albert I Laan, 84, inscrite au registre des personnes morales et immatriculée à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro 0643.882.733.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Liselotte DE KOCK, à Coxyde, en date du 5 décembre 2015, publié aux annexes du Moniteur Belge le 9 décembre suivant, sous le numéro 15320589, et dont les statuts ont été modifiés une seule fois aux termes d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire du 23 mai 2017, relative au transfert du siège social, publiée aux annexes du Moniteur Belge en date du 25 juillet 2017, sous le numéro 17107559.

Ici représentée, conformément à ses statuts, par son administratrice, Madame **MEYLAERTS Evi Anna Gustaaf**, domiciliée à 8670 Coxyde, Hogeduinendreef, 2, nommée à cette fonction aux termes de l'acte constitutif de la société.

Ci-après dénommée « **le renonçant** » et/ ou « **le comparant** ».

**D'autre part :**

**La société à responsabilité limitée « ELEMENTS PROJECTS »**, ayant son siège à 8670 Coxyde, Albert I Laan, 84, inscrite au registre des personnes morales et immatriculée à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro 0561.997.808.

Société constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Peter DE BAETS, à Coxyde, en date du 16 septembre 2014, publié aux annexes du Moniteur Belge le 18 septembre suivant, sous le numéro 14308197 et dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois aux termes d'un procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire dressé par le notaire Liselotte DE KOCK, précitée, le 26 juin 2020, publié aux annexes du Moniteur Belge en date du 30 juin suivant, sous le numéro 20329219, suivi d'une publication rectificative du 28 juillet 2020, numéro 2008657.

Ici représentée, conformément à ses statuts, par un de ses administrateurs, à savoir Monsieur **GROOTEN Bertrand Olivier Ghislain**, domicilié à 6997

Erezée, Rue Biron dai 30, nommée à cette fonction aux termes d'une décision de l'assemblée générale du 1<sup>er</sup> octobre 2018, publiée aux annexes du Moniteur belge en date du 12 mars 2019, sous le numéro 19036067 et dont le mandat a été renouvelé aux termes de l'acte du 26 juin 2020, dont question ci-dessus.

Ci-après dénommée « **le bénéficiaire** » et/ou « **le comparant** ».

Lesquels nous ont requis d'acter authentiquement ce qui suit :

## **EXPOSÉ PREALABLE**

La SRL "J&E HOLDINGS", comparante d'une part, est propriétaire du bien suivant :

### **DESCRIPTION DU BIEN**

#### **1/ Ville de DURBUY – 1<sup>ère</sup> division :**

Une pâture sise en lieu-dit « Thier des Beguennes, cadastrée selon titre et extrait de matrice cadastral récent section A, numéro **254A P0000**, pour une superficie de neuf ares quatre-vingt-six centiares (9a 86ca).

Revenu cadastral : 3,00 €.

#### **2/ Ville de DURBUY – 1<sup>ère</sup> division :**

Une terre sise en lieu-dit « Au-dessus de la Montage des Beguennes », cadastrée selon titre et extrait de matrice cadastral récent section A, numéro **534A P0000**, pour une superficie de vingt-huit ares nonante centiares (28a 90ca).

Revenu cadastral : 7,00 €.

#### **3/ Ville de DURBUY – 1<sup>ère</sup> division :**

Une parcelle de terrain d'une superficie d'après mesurage ci-après relaté de vingt-trois ares quatre-vingts centiares (23a 80ca), à prendre dans une parcelle sise en lieu-dit « Au-dessus de la Montage des Beguennes », cadastrée suivant titre et extrait de matrice récent section A, numéro 532A P0000, d'une superficie d'un hectare septante centiares (1ha 70ca).

#### **Plan**

Tel que ce bien est représenté et figuré sous lot A et liseré bleu au plan de mesurage dressé en date du 15 octobre 2019 par Monsieur Pierre PONCELET, Géomètre-Expert pour la société « ORTHOGONE », dont les bureaux sont situés à 6987 Rendeux, plan dont un exemplaire signé « ne varietur » par les parties et nous notaires, restera annexé aux présentes, mais ne sera pas présenté à l'enregistrement, ni à la transcription aux hypothèques.

#### **Pré-cadastration – Identifiant parcellaire réservé :**

Conformément à l'Arrêté royal du 18 novembre 2013 complétant les règles d'identification des immeubles dans un acte ou document sujet à la publicité hypothécaire et organisant le dépôt préalable d'un plan à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale et la délivrance par celle-ci d'un nouvel identifiant :

- ledit plan numéro a été enregistré dans la base de données des plans de délimitation sous le numéro de référence **83012/10148**;

- en vue d'une cadastration ultérieure, l'Administration générale de la documentation patrimoniale a créé un identifiant parcellaire réservé pour le bien prédécrit, à savoir le numéro **A 532B P0000**.

Le notaire soussigné certifie que ce plan n'a pas été modifié depuis lors. Les parties demandent la transcription dudit plan annexé par application de l'article 1<sup>er</sup>, al.4 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, ainsi que l'enregistrement conformément à l'article 26, al.3, 2<sup>o</sup> du Code des droits d'enregistrement.

Ci-après invariablement désigné « le bien ».

Cette description du bien prédécrit est acceptée par l'ensemble des comparants comme suffisamment précise.

### **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

La SRL « J&E Holdings » est propriétaire dudit bien pour l'avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Peter DE BAETS, précité, à l'intervention du notaire Xavier ULRICI, à Argenteau, en date du 4 août 2017, transcrit au bureau des hypothèques de Marche-en-Famenne, le 11 août suivant, dépôt 03225, de Madame LANG Sabine Katherine Hubertine Thérèse, née à Sint-Martens-Voeren, le 13 octobre 1945, de Durbuy.

Madame Sabine LANG en était elle-même propriétaire comme suit :

#### **- Le bien sub 1 :**

Pour l'avoir acquis de la régie foncière de la Ville de Durbuy aux termes d'un acte reçu par le notaire Alain TIMMERMANS, alors à Bomal-sur-Ourthe, le 17 février 1993, transcrit au bureau des hypothèques de Marche-en-Famenne, le 12 mars suivant, volume 5287, numéro 61.

La Ville de Durbuy, succédant aux droits et obligations de l'ancienne Commune de Durbuy en vertu de la loi sur la fusion des communes en était elle-même propriétaire depuis des temps immémoriaux.

#### **- Le bien sub 2 :**

Ce bien appartenait à Monsieur NYKEES Claude et Madame Sabine LANG pour l'avoir acquis, durant leur mariage, aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean-Paul LEDOUX, alors à Durbuy, à l'intervention du notaire Jean DE MEY, à Brugge, le 25 avril 2000, transcrit au bureau des hypothèques de Marche-en-Famenne, le 10 mai suivant, volume 6014, numéro 14, de Monsieur TRAEN Michel et Monsieur TRAEN Jean-Pierre.

Ces derniers en étaient propriétaires pour l'avoir recueilli dans la succession de leur père et mère, à savoir Monsieur TRAEN Edouard-Charles, décédé le 23 novembre 1988, et Madame VANDEN BUSSCHE Joanna-Irma, décédée, le 12 février 1994, eux-mêmes propriétaires trentenaires.

#### **- Le bien sub 3 :**

Ce bien appartenait à Monsieur NYKEES Claude et Madame Sabine LANG pour l'avoir acquis, durant leur mariage, aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean-Paul LEDOUX, précité, le 20 mars 1999, transcrit au bureau des hypothèques de Marche-en-Famenne, le 5 mai suivant, volume 5901, numéro 17, des conjoints MELLAERTS, à savoir : 1) Léo-Philemon, de Tervuren, 2) Elza, de Tervuren, 3) Christian, de Bruxelles, 4) Guy, de Hekelgem et 5) Marie-Paule, de Wezembeek-Oppem, des conjoints GAY, à savoir : 1) Patrick, de Tervuren, 2)

Karine, de Tervuren et 3) Stéfan, de Tervuren, et de Madame VERMAELEN Blondina, de Wezembeek-Oppem.

Les conjoints MELLAERTS et GAY en étaient propriétaires pour l'avoir recueilli dans la succession de leur oncle et grand-oncle, Monsieur MELLAERTS Clementius, décédé le 6 septembre 1987, aux termes de son testament authentique reçu par le notaire Luc WESTERLINCK, alors à Heverlee, en date du 16 décembre 1983, enregistré à Louvain, le 24 septembre 1987.

Un des neveux et héritier de Monsieur Clementius MELLAERTS, à savoir Monsieur MELLAERTS Paul-Léon est décédé le 8 juin 1989 et sa succession fut recueillie pour la totalité en usufruit par son épouse, Madame Blondina VERMAELEN et ses enfants à savoir MELLAERTS Guy et Marie-Paule, prénommés.

- Origine commune aux biens sub 2 et 3 :

Les époux NYKEES-LANG ont divorcé en date du 29 juillet 2013 et aux termes d'un acte reçu par le notaire Anne ANDRE-LETOCART, alors à Barvaux, le 20 mars 2014, transcrit au bureau des hypothèques de Marche-en-Famenne, le 25 mars suivant, dépôt 01309, lesdits biens ont été attribués à Madame Sabine LANG.

### **SITUATION HYPOTHECAIRE**

La SRL « J&E HOLDINGS », comparante d'une part, déclare que ledit bien est quitte et libre de tout privilège, inscription, transcription et tout autre empêchement quelconques.

### **STATUT ADMINISTRATIF**

URBANISME - AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE – PATRIMOINE – ENVIRONNEMENT

#### 1. Généralités

Les droits réels concédés sur le bien prédécrit le sont avec toutes les limitations du droit de propriété qui peuvent résulter des lois, décrets et règlements publics pris (urbanisme, aménagement du territoire, patrimoine, environnement, logement, *et cetera*). L'ensemble de ces règles forme le statut administratif du bien.

Nonobstant le devoir d'information du renonçant et les renseignements légaux à obtenir, le bénéficiaire déclare avoir été informé de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à ce jour, tous renseignements sur le statut administratif du bien auprès des administrations compétentes, notamment aux fins de s'assurer que le bien objet des présentes pourra recevoir la destination qu'il envisage de lui donner. Le bénéficiaire sera sans recours contre le renonçant pour les limitations, tant actuelles que futures, apportées à au droit réel qui lui est concédé par les dispositions susvantes, le bénéficiaire ayant pu prendre toutes informations à ce sujet.

Il est rappelé comme de droit que :

1° il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4. du Code du développement territorial (en abrégé « CoDT »), à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ;

2° il existe des règles relatives à la péremption des permis ;

3° l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

Le notaire instrumentant rappelle en outre ce qui suit concernant son intervention :

- son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du renonçant ;

- elle intervient dans les limites des voies d'accès à l'information et autres sources d'information, disponibles ;

- elle ne porte ni sur les questions juridiques excentrées du contrat immobilier, ni sur les aspects impliquant des constatations de nature technique à propos desquelles le notaire invite les parties à se tourner vers des professionnels spécialisés (jurisconsulte ou administration et/ou architecte, géomètre-expert).

## 2. Lettre de la Ville

Conformément aux articles D.IV.99 §1er et 100 du CoDT, la société « PIERARD & DUMOULIN<sup>2</sup> » a demandé à la Ville de Durbuy, de lui délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien. Ladite administration a répondu par courrier du 27 mai 2020. Le comparant déclare qu'à sa connaissance les renseignements ainsi communiqués sont exacts, à l'exception de ce qui suit :

Les renseignements communiqués par la Ville de Durbuy mentionnent un permis d'urbanisme octroyé pour un immeuble de 16 appartements, or le permis en question du 14 avril 2020 a été octroyé pour un immeuble de 15 appartements.

## 3. Mentions dans les actes de cession

Le renonçant déclare qu'à sa connaissance :

### ***Plan de secteur.***

Les prescriptions du plan de secteur pour le bien, y compris la zone, la carte d'affectation des sols, les tracés, les périmètres, les mesures d'aménagement et les prescriptions supplémentaires applicables sont les suivantes : principalement en **zone d'habitat** et pour partie en **zone de parc** au plan de secteur de Marche-La Roche.

En outre, le bien n'est pas concerné par un projet de plan secteur.

### ***Guide régional d'urbanisme.***

Le bien n'est pas soumis, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme.

### ***Schémas et guide communal.***

Le bien n'est pas visé par un schéma de développement pluricommunal, un schéma communal ou un projet de schéma de développement pluricommunal ou de schéma communal, un guide communal d'urbanisme ou un projet de guide communal d'urbanisme, à l'exception du Guide Communal d'Urbanisme (anciennement règlement communal de bâtisse) relatif à la présentation et l'emplacement des dispositifs de publicité.

### ***Mesures d'appropriation foncière et d'aménagement.***

Le bien n'est pas situé dans un des périmètres de site à réaménager, de

réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine, visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 du CoDT.

En outre, le bien n'est pas visé par un projet ou plan d'expropriation, ni par un périmètre de préemption et il n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.

#### ***Protection du patrimoine – Monuments et sites.***

Le bien n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine (liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine, classement en application de l'article 196 du même Code, zone de protection visée à l'article 209 du même Code, zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visés à l'article 233 du même Code, dans la région de langue allemande, s'il fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine, *et cetera*).

La parcelle n°254A est **toutefois** concernée par la carte archéologique.

#### ***Zones à risque.***

En application de l'article 129 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, le bien n'est pas situé en zone d'aléa d'inondation.

Le bénéficiaire déclare avoir pu vérifier cette information en consultant le site : <http://cartographie.wallonie.be>.

**Les parcelles n°532A et 534A sont toutefois traversées par un axe de ruissellement concentré.**

Pour le surplus, le bien n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs, tels que l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers, affaissements dus à des travaux ou ouvrages de mines, minières de fer ou cavités souterraines ou le risque sismiques.

#### ***Patrimoine naturel.***

Le bien n'est situé ni dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, ni dans une réserve forestière, ni dans un site Natura 2000 et ne comporte ni cavité souterraine d'intérêt scientifique, ni zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4, du CoDT.

Le bien est **toutefois** situé à moins de 100 mètres d'une zone Natura 2000.

#### ***Données techniques - équipements.***

Le bien ne bénéficie pas d'un équipement d'épuration des eaux usées et est repris en zone d'assainissement **autonome** au Plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique arrêté en vertu du Code de l'eau.

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

#### ***Autorisations en vigueur.***

##### ***Permis d'urbanisme – d'urbanisation – certificat d'urbanisme.***

Le bien ne fait l'objet ni d'un permis d'urbanisation (ou d'un permis de lotir assimilé), ni d'un permis d'urbanisme (permis simple, permis de constructions

groupées, permis unique ou permis intégré) délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 1977, ni d'un certificat d'urbanisme numéro 1 ou 2 en vigueur, **à l'exception d'un permis d'urbanisme délivré au nom de « J&E Concept SPRL » pour la construction d'un immeuble à 15 appartements sous réf.2019/0041 autorisé le 14 avril 2020.**

Sur interpellation du notaire instrumentant et conformément à l'article D.IV.99, paragraphe premier, 5°, le renonçant déclare qu'à sa connaissance – et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui – le bien concerné par la présente renonciation n'a pas encore fait l'objet de travaux soumis à permis, de sorte qu'il n'y a pas lieu de mentionner la date de réalisation des derniers travaux soumis à permis.

*Permis d'environnement – déclaration environnementale.*

Le bien n'abrite aucun établissement soumis à permis d'environnement (classe I ou II), anciennement permis d'exploiter, ou à déclaration environnementale de classe III (par exemple, citerne à mazout d'au moins 3.000 litres, citerne au gaz d'au moins 300 litres, unité d'épuration individuelle, *et cetera*).

***Situation urbanistique - Infractions urbanistiques.***

Le renonçant garantit au bénéficiaire la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques.

Le renonçant déclare que le bien est actuellement affecté à l'usage **de terrain en zone d'habitat**. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le renonçant ne prend aucun engagement quant à l'affectation que le bénéficiaire voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le renonçant.

A l'exception de ce qui est éventuellement mentionné ci-avant, le renonçant déclare que le bien n'a fait l'objet d'aucun permis ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

Le renonçant déclare en outre, conformément à l'article D.IV.99, § 1<sup>er</sup>, 4°, qu'il n'a pas réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, § 1<sup>er</sup>, 1, 2° ou 7°, et qu'aucun procès-verbal de constat d'infractions n'a été dressé à ce jour.

Le notaire instrumentant a attiré tout spécialement l'attention du bénéficiaire, ce qu'il reconnaît expressément, sur :

- l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il a pu demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été

effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme ;

- sur le fait que les nouveaux propriétaires deviennent en cas d'infraction urbanistique également responsables de celle-ci (infraction de maintien) ;

- les mesures de sanctions pénales et/ou de mesures civiles de réparation attachées à l'existence d'infractions urbanistiques et plus particulièrement sur la faculté donnée aux autorités compétentes (Commune et/ou fonctionnaire délégué) d'imposer, avec l'assentiment d'un juge judiciaire, la remise en état des lieux, l'accomplissement de travaux d'aménagement ou encore des sanctions financières ;

- l'obligation corrélative dans le chef du propriétaire d'un bien immeuble de remédier sans délai à l'existence de toute situation infractionnelle, soit par l'obtention d'un permis de régularisation, soit par la remise en état des lieux, dès l'entrée en délivrance du bien.

Il est entendu qu'en aucun cas, la présente disposition ne peut être interprétée comme un quelconque encouragement, formulé à l'adresse du bénéficiaire, de maintenir le bien dans une éventuelle situation infractionnelle.

***Décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols.***

Les parties déclarent que leur attention a été attirée par le notaire instrumentant sur le décret du 1<sup>er</sup> mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols qui impose, entre autres, à toute personne concédant un droit réel sur un au bien immobilier de solliciter, pour chaque parcelle concernée, un extrait conforme de la banque de donnée de l'état des sols afin d'informer immédiatement le futur bénéficiaire de ce droit réel de son contenu.

Lesdits extraits conformes sont datés du 26 août 2020 et leur contenu est le suivant :

« **EXTRAIT CONFORME DE LA BDES**  
**N° 10219112**

VALIDE JUSQU'AU 26/02/2021

PARCELLE CADASTRÉE À DURBUY 1DIV/DURBUY section A parcelles (..)

**RÉFÉRENTIEL** : PLAN PARCELLAIRE CADASTRAL - SITUATION AU CADASTRE CADGIS 2020  
Cet extrait constitue un résumé des informations officiellement disponibles à l'administration en date du **26/08/2020**. La consultation de la Banque de Données de l'État des Sols (BDES) mise en place par la Direction de la Protection des Sols, vous permet d'obtenir des informations plus complètes et le cas échéant de solliciter une rectification des données.

PLAN DE LA PARCELLE OBJET DE LA DEMANDE ET DES DONNÉES ASSOCIÉES

(Image dudit plan).

SITUATION DANS LA BDES

Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :

■ Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3)? : **Non**

■ Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : **Non**

**Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols**

MOTIF(S) D'INSCRIPTION À L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art. 12 §2, 3)

Néant

MOTIF (S) D'INSCRIPTION À L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT



*UN RISQUE POUR LE SOL (Art. 12 §2, 3)*

*Néant*

*DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art. 12 §4)*

*Néant ».*

Les parties déclarent que le bénéficiaire a bien été informé par le renonçant, avant la formation du contrat, du contenu repris ci-avant. En outre, le bénéficiaire déclare avoir reçu une copie de l'extrait susvanté.

Le bénéficiaire déclare qu'il entend assigner au bien, sous l'angle de la police administrative de l'état des sols, la destination suivante : « Résidentiel ».

Les parties déclarent qu'elles décident de ne pas faire entrer cette destination dans le champ contractuel.

Le renonçant déclare ne pas avoir exercé ou laissé exercer sur le bien présentement vendu d'activités pouvant engendrer une pollution du sol et ne pas avoir connaissance de l'existence, présente ou passée, sur ce même bien d'un établissement ou de l'exercice, présent ou passé, d'une activité figurant sur la liste des installations et activités présentant un risque pour le sol au sens dudit décret.

Le renonçant déclare, sans que l'on exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'informations supplémentaires susceptibles de modifier le contenu de l'extrait conforme (exemples : étude de sol antérieure, notification de l'administration, *et cetera*). En outre, il confirme qu'il n'est pas visé par une décision de l'administration prise sur base de l'article 26 dudit décret et qu'il n'est pas titulaire « responsable » d'une ou plusieurs obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1<sup>er</sup>, du même décret.

Les parties déclarent également que leur attention a été attirée par le notaire instrumentant sur les sanctions civiles, pénales et administratives pour les cas où les obligations reprises dans ledit décret ne sont pas respectées.

#### POINT DE CONTACT FÉDÉRAL INFORMATIONS CÂBLES ET CONDUITES.

Le notaire instrumentant attire l'attention de du bénéficiaire sur la nécessité de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be> que le bien n'est pas situé à proximité directe d'installations de transport de produits dangereux via des conduites ou des lignes à haute tension aériennes ou souterraines, et qu'il n'existe aucune servitude légale au profit d'entités raccordées à ladite base de données.

Le renonçant déclare qu'à sa connaissance le bien n'est pas concerné. Le bénéficiaire déclare, quant à lui, avoir eu la possibilité de recueillir ses renseignements à ce sujet.

#### CONTRÔLE DES CITERNES À HYDROCARBURE.

Informé par le notaire instrumentant du contenu de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 17 juillet 2003 déterminant les conditions intégrales des dépôts de liquides combustibles en réservoirs fixes, à l'exclusion des dépôts en vrac de produits pétroliers et substances dangereuses ainsi que les dépôts présents dans les stations-service, le renonçant déclare que le bien ne dispose pas de réservoir fixe dont la capacité de stockage est supérieure ou égale à trois mille litres, tel que visé audit arrêté.

#### RÉSERVOIR À GAZ.

Le renonçant déclare qu'il n'a conclu aucun contrat de fourniture de gaz pour un tank ou réservoir à gaz, et qu'à sa connaissance, il n'existe pas de tank ou réservoir à gaz sur le bien.

#### CODE WALLON DE L'AGRICULTURE – OBSERVATOIRE FONCIER.

Le notaire amené à constater une opération concernant, en tout ou partie, un bien immobilier agricole a l'obligation de notifier une série de données à un observatoire du foncier agricole, créé au sein de l'Administration, qui a pour mission de répertorier et d'analyser les opérations portant sur de tels biens dans le but de servir la politique foncière agricole. Au sens dudit code, on entend par « bien immobilier agricole » : un bien immobilier bâtis ou non bâtis situé en zone agricole au plan de secteur ou déclaré dans le système intégré de gestion et de contrôle (SIGeC).

Le bien n'étant pas, même partiellement, un bien immobilier agricole tel que défini ci-avant, il ne sera pas procédé à ladite notification.

#### NOTIFICATION DIVISION

Conformément au CoDT, le notaire DUMOULIN soussigné atteste :

a) qu'il a adressé le 28 mai 2020, au collège communal de la Ville de Durbuy et au Fonctionnaire délégué de l'administration de l'Urbanisme à Arlon, une attestation de division du bien, une copie du plan annexé aux présentes, attestation précisant la nature de l'acte et la destination des lots, à savoir :

- Lot n°1 : parcelle destinée à recevoir la construction d'un immeuble à appartements.

- Le lot n° 2 : rester la propriété de la société « J & E Holdings » en son étant de terrain en zone d'habitat.

b) que, le collège communal de la Ville de Durbuy a répondu en date du 17 juin 2020 qu'il n'avait pas d'observation à émettre sur projet de division ;

c) et que le Fonctionnaire délégué prédésigné n'a pas répondu dans le délai lui imparti.

#### TERRAIN A BATIR - PERMIS

Le bénéficiaire se reconnaît informé que le permis d'urbanisme peut être refusé ou assorti de conditions, en ce compris les équipements d'épuration des eaux usées s'il s'agit de bâtir sur un terrain n'ayant pas d'accès à une voie suffisamment équipée en eau et électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux, que le permis peut être subordonné à des charges dans le respect du principe de proportionnalité, limitées, outre la fourniture de garanties financières nécessaires à leur exécution, à la réalisation ou à la rénovation des voiries ou d'espaces verts, ainsi que la cession à la commune, à titre gratuit, quitte et libre de toutes charges et sans frais pour elle, de la propriété de voiries ou d'espaces verts publics.

Le bénéficiaire demandera tout permis d'urbanisme à ses frais exclusifs, sans recours contre le renonçant en cas de refus pour quelque motif que ce soit.

Le raccordement du bien aux réseaux d'eau, électricité, égouts, téléphone et télédistribution, *et cetera*, à partir des canalisations, conduites, câbles et réseaux publics ou privés, se fera par du bénéficiaire, à ses frais, risques et

périls.

#### VIABILITÉ DES TERRAINS (ELECTRICITÉ ET GAZ) – RÈGLEMENTS D'ORES.

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire instrumentant que l'opérateur de réseaux de distribution d'électricité et de gaz « ORES » a publié sur son site internet deux nouveaux règlements relatifs à l'équipement des terrains à viabiliser, l'un relatif à l'équipement en électricité, l'autre relatif à l'équipement en gaz.

Le bénéficiaire déclare avoir pu vérifier ces informations en consultant le site d'ORES : <https://www.ores.be/particuliers-et-professionnels/viabiliser-terrain>. Ces règlements ont également été publiés aux annexes du Moniteur belge le 8 décembre 2016 (référence 0168495).

Il est rappelé que le notaire est impuissant à opérer des constats et des analyses à caractère technique relatifs au bien vendu et qu'il est loisible aux parties de faire appel, le cas échéant, à des conseils techniques (ORES, architecte, ingénieur, géomètre, *et cetera*).

### **RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION**

Ceci exposé, les comparants nous ont requis d'acter authentiquement la convention suivante intervenue entre eux :

#### **1. Autorisation de bâtir :**

La SRL « J&E HOLDINGS », comparante d'une part, autorise la SRL « ELEMENTS PROJECTS », comparante d'autre part, à ériger, aux frais de cette dernière, un immeuble à appartements multiples qui sera et restera la propriété exclusive de celle-ci.

En corrélation de cette autorisation de bâtir, le comparant d'une part renonce purement et simplement au profit de la comparante d'autre part, au droit d'accession appartenant au premier nommé, en vertu des articles 546, 551 et suivants du code civil, sur les constructions qui seront établies sur le bien prédécrit, le comparant d'une part, acceptant expressément que ces constructions demeurent la propriété exclusive de la comparante d'autre part, ce qui est accepté par cette dernière.

#### **2. Conditions :**

##### A/ Conditions générales.

Ces autorisations et renonciations sont consenties et acceptées aux conditions suivantes :

1) La comparante d'autre part a la jouissance immédiate par la prise de possession réelle du bien faisant l'objet des présentes, en vue de la réalisation de son objectif.

2) Les constructions projetées ne peuvent être édifiées tant que le permis de bâtir n'a pas été obtenu. La comparante d'autre part sera tenue de se conformer aux lois et règlements en vigueur.

3) La comparante d'autre part obtiendra le permis de bâtir à ses frais. Elle

sera sans recours contre le propriétaire du fonds en cas de refus d'obtention de ce permis.

Le raccordement du bien vendu aux réseaux d'eau, électricité, égout, téléphone et télédistribution, etc., à partir des canalisations, conduites, câbles et réseaux publics ou privés existants, se fera par la comparante d'autre part à ses frais.

4) La présente autorisation n'engage aucunement la responsabilité du propriétaire du fonds, les constructions envisagées étant entièrement aux frais, risques et périls du constructeur.

Toutes contestations qui pourraient être soulevées au sujet de cette construction devront être vidées par le constructeur à ses frais, risques et périls sans l'intervention du propriétaire, le constructeur assumant lui-même toutes les condamnations qui pourraient être prononcées à ce sujet, même si elles étaient prononcées contre le propriétaire du terrain.

5) Toutes les contributions, taxes et impositions quelconques auxquelles la construction donnera lieu, seront à la charge exclusive des propriétaires de celle-ci.

6) La comparante d'autre part s'oblige à ériger uniquement sur le bien prédécrit un immeuble à appartement multiples.

Le comparant d'une part devra marquer son accord sur les types de construction proposée et le permis d'urbanisme ne pourra être introduit qu'avec l'accord préalable et écrit de la comparante d'une part.

Tout changement de destination ne pourra se réaliser qu'avec l'accord préalable et écrit du propriétaire du fonds.

Si les constructions venaient à périr par incendie ou cas fortuit, elles pourraient être reconstruites.

7) Les constructions érigées par le constructeur lui appartiendront. En conséquence, il pourra les hypothéquer et les aliéner. Toutefois, il ne pourra les aliéner qu'avec l'accord préalable et écrit du propriétaire du fonds.

8) Le constructeur devra maintenir ces constructions, une fois érigées, en bon état de toutes réparations et travaux d'entretien quelconques.

Il fera assurer, dès le commencement des travaux, sa responsabilité civile relative à ladite construction, notamment en matière d'incendie, dégâts des eaux, risques électriques. Cette assurance comportera pour l'assureur l'interdiction de résilier la police sans préavis écrit des propriétaires du fonds. Le constructeur devra fournir, dans les trente jours de commencement des travaux, la preuve de cette assurance. En cas de sinistre, le propriétaire du fonds ne sera redevable d'aucune indemnité de quelque chef que ce soit au constructeur.

9) La présente convention réciproquement acceptée ne constitue pas, dans l'intention des comparants, un bail de superficie et ne peut, par conséquent, être considérée comme une simple concession temporaire.

**Néanmoins, les comparants déclarent avoir parfaite connaissance de la jurisprudence de la Cour de cassation, qui, dans son arrêt du 19 mai 1988 consacre le principe selon lequel toute renonciation au droit d'accession implique la constitution d'un droit de superficie dont la**

**durée ne peut être supérieure à une période de cinquante ans en vertu de la loi du 10 janvier 1824 concernant le droit de superficie.**

10) Tous les frais, droits et honoraires du présent acte sont à charge de la comparante d'autre part.

B/ Conditions spéciales.

Le titre de propriété de la SRL « J&E HOLDINGS », dont question à l'origine de propriété, ne relate aucune servitude, ni condition particulière.

### **3. Contrepartie :**

La présente convention, présentant des avantages réciproques pour les deux parties, est faite sans aucune rémunération, redevance ni indemnité.

### **DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.**

L'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale est expressément dispensée de prendre inscription d'office du chef du présent acte.

## **COPROPRIÉTÉ**

Le bénéficiaire a décidé de construire l'immeuble à appartement autorisé par le permis d'urbanisme du 14 avril 2020 sur les parcelles dont question ci-dessus.

Cet ensemble immobilier sera dénommé « Résidence ARMONIA » et sera composé des éléments privatifs suivants : 15 appartements, 15 parkings extérieurs, 15 parkings intérieurs et 15 caves.

Ces entités étant destinées à la vente, la comparante décide de les placer sous le régime de copropriété et d'indivision forcée organisé par les articles 577-3 à 577-14 du Code civil.

L'association des copropriétaires sera dénommée « Association des copropriétaires de la Résidence Armonia » et aura son siège à 6940 Durbuy, rue Jean Bohème, 5.

L'immeuble comprend moins de vingt lots privatifs, à l'exclusion des caves, garages et parkings.

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

Dans le but d'opérer cette répartition, le comparant déclare établir les statuts de la copropriété 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.

Plan et documents :

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

1. Le permis d'urbanisme ayant pour objet la construction de l'immeuble à appartements objet des présentes ;

2. Les différents plans dressés par Madame Lies PONNET et Monsieur Nicolas van RIJCKEVORSEL, architectes pour la société « Atelier 47 » dont les bureaux sont situés à 6940 Durbuy, Neuve Voie, 1, à savoir :

- 1 plan d'implantation, de localisation et de situation ;
- 2 plans d'élévations et coupes ;
- 1 plan des appartements.

3. Deux plans de division dressés en date du 9 juin 2020 par Monsieur Vivian MARECHAL, géomètre-expert pour la SRL « Géo-Expert » dont les bureaux sont situés à 6900 Marche-en-Famenne, Boulevard du Midi, 22, déposé et enregistré dans la banque de données de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale sous la référence 83012/10150.

4. Le tableau des quotités dans les parties communes établi sur base d'un rapport dressé par Monsieur Vivian MARECHAL, pour la SRL « Géo-Experts », précité, en date du 9 juin 2020 ;

5. Le règlement d'ordre intérieur dûment signé et paraphé par les comparants et nous notaire.

Ces pièces signées "ne varietur" par les comparants et le notaire, resteront annexées au présent acte pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte ; le plan établi par le géomètre Vivian MARECHAL, ayant été déposé à l'AGDP ne sera pas présenté à l'enregistrement.

#### Servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille :

##### a) Généralités

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

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent.

Elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

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

b) Servitudes et conditions spéciales reprises de titre de propriété antérieurs :

Le comparant nous déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de servitude grevant le bien, que personnellement il n'en a conféré aucune et que les titres de propriété ne contiennent ni servitude ni condition spéciale.

## **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 :**

##### **Ville de DURBUY – 1<sup>ère</sup> division :**

Un immeuble à appartements multiples dénommé « Résidence Armonia » à construire sur les parcelles cadastrées section A, numéros 254A P0000, 534A P0000 et 532B P0000, d'une superficie totale de soixante-deux ares cinquante-six centiares (62a 56ca), dont question ci-avant.

#### **II. Mise sous le régime de la copropriété forcée :**

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

- d'une part, en parties privatives appelées « appartement », « parking intérieur », « parking extérieur », « cave » et de manière générale « lot privatif » qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire ;
- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en mille/millièmes 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 et plus précisément les actes modificatifs des statuts de copropriété seront transcrits exclusivement au nom

de l'association des copropriétaires.

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

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

Le comparant nous déclare qu'il résulte des plans annexés que :

### **I. Généralités :**

Ce bien comprend :

- a) L'immeuble à appartements ;
- b) Des emplacements de parking extérieurs privatifs ;
- c) Un emplacement de parking extérieur PMR commun ;
- d) Une zone d'accès ;
- e) Des espaces verts et abords.

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

Les parties privatives de l'immeuble érigé sur les zones destinées à la bâtisse 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.

#### **A) AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSÉE :**

**1. L'appartement 1**, numéro de police 6/01, situé dans la partie avant droite du bâtiment, et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, un w.c., une cuisine ouverte, une salle à manger-salon, une remise, deux salles de douche, deux chambres.

b) En copropriété et indivision forcée :

Quarante-deux/millièmes (42/1000<sup>ème</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

c) En jouissance privative et exclusive :

Une terrasse avec espace jacuzzi.

*Identifiant parcellaire réservé : **A 732A P0001***

**2. La cave 1**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

La cave à proprement parler.

b) En copropriété et indivision forcée :

Un/millième (1/1000<sup>ème</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

*Identifiant parcellaire réservé : **A 732A P0016***

**3. La cave 2**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :



La cave à proprement parler.

b) En copropriété et indivision forcée :

Un/millième (1/1000<sup>ème</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

*Identifiant parcellaire réservé : A 732A P0017*

**4. La cave 3,** comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

La cave à proprement parler.

b) En copropriété et indivision forcée :

Un/millième (1/1000<sup>ème</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

*Identifiant parcellaire réservé : A 732A P0018*

**5. La cave 4,** comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

La cave à proprement parler.

b) En copropriété et indivision forcée :

Un/millième (1/1000<sup>ème</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

*Identifiant parcellaire réservé : A 732A P0019*

**6. La cave 5,** comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

La cave à proprement parler.

b) En copropriété et indivision forcée :

Un/millième (1/1000<sup>ème</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

*Identifiant parcellaire réservé : A 732A P0020*

**7. La cave 6,** comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

La cave à proprement parler.

b) En copropriété et indivision forcée :

Un/millième (1/1000<sup>ème</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

*Identifiant parcellaire réservé : A 732A P0021*

**8. La cave 7,** comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

La cave à proprement parler.

b) En copropriété et indivision forcée :

Un/millième (1/1000<sup>ème</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

*Identifiant parcellaire réservé : A 732A P0022*

**9. La cave 8,** comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

La cave à proprement parler.

b) En copropriété et indivision forcée :

Un/millième (1/1000<sup>ème</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

*Identifiant parcellaire réservé : A 732A P0023*

**10. La cave 9,** comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

La cave à proprement parler.

b) En copropriété et indivision forcée :

Un/millième (1/1000<sup>ème</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

*Identifiant parcellaire réservé : A 732A P0024*

**11. La cave 10**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

La cave à proprement parler.

b) En copropriété et indivision forcée :

Un/millième (1/1000<sup>ème</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

*Identifiant parcellaire réservé : A 732A P0025*

**12. La cave 11**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

La cave à proprement parler.

b) En copropriété et indivision forcée :

Un/millième (1/1000<sup>ème</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

*Identifiant parcellaire réservé : A 732A P0026*

**13. La cave 12**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

La cave à proprement parler.

b) En copropriété et indivision forcée :

Un/millième (1/1000<sup>ème</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

*Identifiant parcellaire réservé : A 732A P0027*

**14. La cave 13**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

La cave à proprement parler.

b) En copropriété et indivision forcée :

Un/millième (1/1000<sup>ème</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

*Identifiant parcellaire réservé : A 732A P0028*

**15. La cave 14**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

La cave à proprement parler.

b) En copropriété et indivision forcée :

Un/millième (1/1000<sup>ème</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

*Identifiant parcellaire réservé : A 732A P0029*

**16. La cave 15**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

La cave à proprement parler.

b) En copropriété et indivision forcée :

Un/millième (1/1000<sup>ème</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

*Identifiant parcellaire réservé : A 732A P0030*

**17. L'emplacement de parking intérieur 1**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking à proprement parler.

b) En copropriété et indivision forcée :

Deux/millièmes (2/1000<sup>ème</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

*Identifiant parcellaire réservé : A 732A P0046*

**18. L'emplacement de parking intérieur 2**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking à proprement parler.

b) En copropriété et indivision forcée :

Deux/millièmes (2/1000<sup>ème</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.  
*Identifiant parcellaire réservé : A 732A P0047*

**19. L'emplacement de parking intérieur 3**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking à proprement parler.

b) En copropriété et indivision forcée :

Deux/millièmes (2/1000<sup>ème</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

*Identifiant parcellaire réservé : A 732A P0048*

**20. L'emplacement de parking intérieur 4**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking à proprement parler.

b) En copropriété et indivision forcée :

Deux/millièmes (2/1000<sup>ème</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

*Identifiant parcellaire réservé : A 732A P0049*

**21. L'emplacement de parking intérieur 5**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking à proprement parler.

b) En copropriété et indivision forcée :

Deux/millièmes (2/1000<sup>ème</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

*Identifiant parcellaire réservé : A 732A P0050*

**22. L'emplacement de parking intérieur 6**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking à proprement parler.

b) En copropriété et indivision forcée :

Deux/millièmes (2/1000<sup>ème</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

*Identifiant parcellaire réservé : A 732A P0051*

**23. L'emplacement de parking intérieur 7**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking à proprement parler.

b) En copropriété et indivision forcée :

Deux/millièmes (2/1000<sup>ème</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

*Identifiant parcellaire réservé : A 732A P0052*

**24. L'emplacement de parking intérieur 8**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking à proprement parler.

b) En copropriété et indivision forcée :

Deux/millièmes (2/1000<sup>ème</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

*Identifiant parcellaire réservé : A 732A P0053*

**25. L'emplacement de parking intérieur 9**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking à proprement parler.

b) En copropriété et indivision forcée :

Deux/millièmes (2/1000<sup>ème</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

*Identifiant parcellaire réservé : A 732A P0054*

**26. L'emplacement de parking intérieur 10**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking à proprement parler.

b) En copropriété et indivision forcée :

Deux/millièmes (2/1000<sup>ème</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

*Identifiant parcellaire réservé : A 732A P0055*

**27. L'emplacement de parking intérieur 11**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking à proprement parler.

b) En copropriété et indivision forcée :

Deux/millièmes (2/1000<sup>ème</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

*Identifiant parcellaire réservé : A 732A P0056*

**28. L'emplacement de parking intérieur 12**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking à proprement parler.

b) En copropriété et indivision forcée :

Deux/millièmes (2/1000<sup>ème</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

*Identifiant parcellaire réservé : A 732A P0057*

**29. L'emplacement de parking intérieur 13**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking à proprement parler.

b) En copropriété et indivision forcée :

Deux/millièmes (2/1000<sup>ème</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

*Identifiant parcellaire réservé : A 732A P0058*

**30. L'emplacement de parking intérieur 14**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking à proprement parler.

b) En copropriété et indivision forcée :

Deux/millièmes (2/1000<sup>ème</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

*Identifiant parcellaire réservé : A 732A P0059*

**31. L'emplacement de parking intérieur 15 PMR**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking à proprement parler.

b) En copropriété et indivision forcée :

Trois/millièmes (3/1000<sup>ème</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

*Identifiant parcellaire réservé : A 732A P0060*

**32. L'emplacement de parking extérieur 2 PMR**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking à proprement parler.

b) En copropriété et indivision forcée :

Deux/millièmes (2/1000<sup>ème</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

*Identifiant parcellaire réservé : A 732A P0031*

**33. L'emplacement de parking extérieur 3**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking à proprement parler.

b) En copropriété et indivision forcée :

Un/millième (1/1000<sup>ème</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

*Identifiant parcellaire réservé : A 732A P0032*

**34. L'emplacement de parking extérieur 4**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking à proprement parler.

b) En copropriété et indivision forcée :

Un/millième (1/1000<sup>ème</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

*Identifiant parcellaire réservé : A 732A P0033*

**35. L'emplacement de parking extérieur 5**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking à proprement parler.

b) En copropriété et indivision forcée :

Un/millième (1/1000<sup>ème</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

*Identifiant parcellaire réservé : A 732A P0034*

**36. L'emplacement de parking extérieur 6**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking à proprement parler.

b) En copropriété et indivision forcée :

Un/millième (1/1000<sup>ème</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

*Identifiant parcellaire réservé : A 732A P0035*

**37. L'emplacement de parking extérieur 7**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking à proprement parler.

b) En copropriété et indivision forcée :

Un/millième (1/1000<sup>ème</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

*Identifiant parcellaire réservé : A 732A P0036*

**38. L'emplacement de parking extérieur 8**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking à proprement parler.

b) En copropriété et indivision forcée :

Un/millième (1/1000<sup>ème</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

*Identifiant parcellaire réservé : A 732A P0037*

**39. L'emplacement de parking extérieur 9**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking à proprement parler.

b) En copropriété et indivision forcée :

Un/millième (1/1000<sup>ème</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

*Identifiant parcellaire réservé : A 732A P0038*

**40. L'emplacement de parking extérieur 10**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking à proprement parler.

b) En copropriété et indivision forcée :

Un/millième (1/1000<sup>ème</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

*Identifiant parcellaire réservé : A 732A P0039*

**41. L'emplacement de parking extérieur 11**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking à proprement parler.

b) En copropriété et indivision forcée :

Un/millième (1/1000<sup>ème</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.  
*Identifiant parcellaire réservé : A 732A P0040*

**42. L'emplacement de parking extérieur 12**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking à proprement parler.

b) En copropriété et indivision forcée :

Un/millième (1/1000<sup>ème</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

*Identifiant parcellaire réservé : A 732A P0041*

**43. L'emplacement de parking extérieur 13**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking à proprement parler.

b) En copropriété et indivision forcée :

Un/millième (1/1000<sup>ème</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

*Identifiant parcellaire réservé : A 732A P0042*

**44. L'emplacement de parking extérieur 14**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking à proprement parler.

b) En copropriété et indivision forcée :

Un/millième (1/1000<sup>ème</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

*Identifiant parcellaire réservé : A 732A P0043*

**45. L'emplacement de parking extérieur 15**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking à proprement parler.

b) En copropriété et indivision forcée :

Un/millième (1/1000<sup>ème</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

*Identifiant parcellaire réservé : A 732A P0044*

**46. L'emplacement de parking extérieur 1**, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking à proprement parler.

b) En copropriété et indivision forcée :

Un/millième (1/1000<sup>ème</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

*Identifiant parcellaire réservé : A 732A P0045*

## **B) AU PREMIER ETAGE :**

**1. L'appartement 2**, numéro de police 6/11, situé dans la partie avant droite du bâtiment, et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, un w.c., un hall de nuit, une salle de douche, deux chambres, une cuisine ouverte, une salle à manger-salon, une arrière-cuisine.

b) En copropriété et indivision forcée :

Soixante-sept/millièmes (67/1000<sup>ème</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

c) En jouissance privative et exclusive :

Une terrasse avec espace jacuzzi.

*Identifiant parcellaire réservé : A 732A P0002*

**2. L'appartement 3**, numéro de police 6/12, situé dans la partie arrière

droite du bâtiment, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, un w.c., un hall de nuit, une salle de douche, deux chambres, une cuisine ouverte, une salle à manger-salon, une arrière-cuisine.

b) En copropriété et indivision forcée :

Cinquante-cinq/millièmes (55/1000<sup>ème</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

c) En jouissance privative et exclusive :

Une terrasse avec espace jacuzzi.

*Identifiant parcellaire réservé : A 732A P0003*

**3. L'appartement 4**, numéro de police 4/11, situé dans la partie avant centrale du bâtiment, et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, un w.c., un hall de nuit, une salle de douche, deux chambres, une cuisine ouverte, une salle à manger-salon, une arrière-cuisine.

b) En copropriété et indivision forcée :

Soixante-sept/millièmes (67/1000<sup>ème</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

c) En jouissance privative et exclusive :

Une terrasse avec espace jacuzzi.

*Identifiant parcellaire réservé : A 732A P0004*

**4. L'appartement 5**, numéro de police 4/12, situé dans la partie arrière centrale du bâtiment, et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, un w.c., un hall de nuit, une salle de douche, deux chambres, une cuisine ouverte, une salle à manger-salon, une arrière-cuisine.

b) En copropriété et indivision forcée :

Cinquante-cinq/millièmes (55/1000<sup>ème</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

c) En jouissance privative et exclusive :

Une terrasse avec espace jacuzzi.

*Identifiant parcellaire réservé : A 732A P0005*

**5. L'appartement 6**, numéro de police 2/11, situé dans la partie avant gauche du bâtiment, et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, une cuisine, salle à manger-salon, une arrière-cuisine, deux w.c., deux halls de nuit, trois salles de douche, et trois chambres.

b) En copropriété et indivision forcée :

Quatre-vingt-un/millièmes (81/1000<sup>ème</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

c) En jouissance privative et exclusive :

Une terrasse avec espace jacuzzi.

*Identifiant parcellaire réservé : A 732A P0006*

### **C) AU DEUXIEME ETAGE**

**1. L'appartement 7**, numéro de police 6/21, situé dans la partie avant

droite du bâtiment, et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, un w.c., une cuisine, salle à manger-salon, une chambre, une salle de douche.

b) En copropriété et indivision forcée :

Quarante-huit/millièmes (48/1000<sup>ème</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

c) En jouissance privative et exclusive :

Une terrasse avec espace jacuzzi.

*Identifiant parcellaire réservé : A 732A P0007*

**2. L'appartement 8**, numéro de police 6/22, situé dans la partie arrière droite du bâtiment, et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, un w.c., une cuisine, salle à manger-salon, une remise, un hall de nuit, deux salles de douche, trois chambres.

b) En copropriété et indivision forcée :

Soixante-quatre/millièmes (64/1000<sup>ème</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

c) En jouissance privative et exclusive :

Deux terrasses dont une avec espace jacuzzi.

*Identifiant parcellaire réservé : A 732A P0008*

**3. L'appartement 9**, numéro de police 4/21, situé dans la partie avant centrale du bâtiment, et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, un w.c., une cuisine, salle à manger-salon, une chambre, et une salle de douche.

b) En copropriété et indivision forcée :

Quarante-neuf/millièmes (49/1000<sup>ème</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

c) En jouissance privative et exclusive :

Une terrasse avec espace jacuzzi.

*Identifiant parcellaire réservé : A 732A P0009*

**4. L'appartement 10**, numéro de police 4/22, situé dans la partie arrière centrale du bâtiment, et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, un w.c., une cuisine, salle à manger-salon, une remise, un hall de nuit, deux salles de douche, trois chambres.

b) En copropriété et indivision forcée :

Soixante-quatre/millièmes (64/1000<sup>ème</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

c) En jouissance privative et exclusive :

Deux terrasses dont une avec espace jacuzzi.

*Identifiant parcellaire réservé : A 732A P0010*

**5. L'appartement 11**, numéro de police 2/21, situé dans la partie avant gauche du bâtiment, et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :



Un hall d'entrée, un w.c., une cuisine, salle à manger-salon, une chambre et une salle de douche.

b) En copropriété et indivision forcée :

Quarante-huit/millièmes (48/1000<sup>ème</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

c) En jouissance privative et exclusive :

Une terrasse avec espace jacuzzi.

*Identifiant parcellaire réservé : A 732A P0011*

**6. L'appartement 12**, numéro de police 2/22, situé dans la partie arrière gauche du bâtiment, et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, un w.c., une cuisine, salle à manger-salon, deux remises, une salle de douche, deux chambres.

b) En copropriété et indivision forcée :

Soixante-quatre/millièmes (64/1000<sup>ème</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

c) En jouissance privative et exclusive :

Deux terrasses dont une avec espace jacuzzi.

*Identifiant parcellaire réservé : A 732A P0012*

#### **D) AU TROISIEME ETAGE :**

**1. L'appartement 13**, numéro de police 6/31, situé dans la partie droite du bâtiment, et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, un w.c., une cuisine, salle à manger-salon, deux remises, une salle de douche, deux chambres.

b) En copropriété et indivision forcée :

Septante-sept/millièmes (77/1000<sup>ème</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

c) En jouissance privative et exclusive :

Une terrasse avec espace jacuzzi.

*Identifiant parcellaire réservé : A 732A P0013*

**2. L'appartement 14**, numéro de police 4/31, situé dans la partie centrale du bâtiment, et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, un w.c., une cuisine, salle à manger-salon, deux remises, une salle de douche, deux chambres.

b) En copropriété et indivision forcée :

Septante-sept/millièmes (77/1000<sup>ème</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

c) En jouissance privative et exclusive :

Une terrasse avec espace jacuzzi.

*Identifiant parcellaire réservé : A 732A P0014*

**3. L'appartement 15**, numéro de police 2/31, situé dans la partie gauche du bâtiment, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, un w.c., une cuisine, salle à manger-salon, deux remises, une salle de douche, deux chambres.

b) En copropriété et indivision forcée :

Septante-sept/millièmes (77/1000<sup>ème</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

c) En jouissance privative et exclusive :

Une terrasse avec espace jacuzzi.

*Identifiant parcellaire réservé : A 732A P0015*

***La composition des appartements n°s 6/11, 4/11, 6/31, 4/31 et 2/31 peut être modifiée par la création d'une chambre supplémentaire et de une ou deux salles de douches supplémentaires et cela jusqu'à la signature de l'acte authentique des dits appartements.***

### **III. Quotes-parts des lots privatifs dans les parties communes :**

Conformément à l'article 577-4, §1er, 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, établi par Monsieur Vivian MARECHAL, géomètre-expert pour la SRL « Géo-Expert » dont les bureaux sont situés à 6900 Marche-en-Famenne, Boulevard du Midi, le 9 juin 2020.

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 du lot privatif ou des modifications effectuées au terrain.

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, alinéa 2 du Code civil.

Toutefois :

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

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

l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété.

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

#### **IV. 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, nonobstant, le cas échéant, l'usage privative de jardins.

##### 2. GROS MURS

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

##### 3. MURS INTÉRIEURS SÉPARANT DES LOTS PRIVATIFS

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

La cloison séparant deux terrasses est commune.

##### 4. MURS EXTÉRIEURS SÉPARANT LOCAUX PRIVATIFS ET LOCAUX COMMUNS

Le mur séparant un lot privatif de locaux communs doit être considéré comme mitoyen. Toutefois, sa reconstruction éventuelle constitue une charge de la copropriété.

##### 5. MURS INTÉRIEURS D'UN LOT PRIVATIF

Les murs qui séparent les diverses pièces d'un lot privatif sont privatifs pour autant qu'ils ne constituent pas des murs porteurs.

##### 6. MURS (REVÊTEMENTS ET ENDUITS)

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

##### 7. PLAFONDS ET PLANCHERS - GROS-ŒUVRE

Le gros-œuvre des sols, des murs porteurs et plafonds ainsi que des terrasses est un élément commun.

##### 8. PLAFONDS ET PLANCHERS - REVÊTEMENTS ET ENDUITS

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

##### 9. CHEMINÉES

Les coffres, conduits et souches de cheminée sont communs.

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

##### 10. TOIT

Le toit est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdis et le

revêtement. En font partie intégrante, les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les lucarnes si elles sont immédiatement sous le toit.

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

#### 11. FAÇADES

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

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

#### 12. ESCALIER

L'escalier est commun. Il l'est dans toutes ses 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 d'escalier, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés (coupoles) placés dans les ouvertures qui éclairent l'escalier ; il en est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage dans laquelle se déroule l'escalier.

#### 13. CANALISATIONS - RACCORDEMENTS GÉNÉRAUX

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

#### 14. ELECTRICITÉ - TÉLÉDISTRIBUTION

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 ascenseurs et leur machinerie, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, la rampe d'accès au garage, l'aire de manœuvre du garage, les locaux destinés aux compteurs, les locaux poubelles et les parties communes en général.

Est également commun le circuit de télédistribution.

Les redevances à la télédistribution et ses accessoires dont l'internet sont privatives.

#### 15. LOCAUX À USAGE COMMUN

Sont également parties communes les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, les paliers; en sous-sol, l'aire de manœuvre dans le garage, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité, la cabine du transformateur du courant électrique et

les tuyauteries communes de distribution. Il est établi que ce ou ces locaux doivent conserver leur affectation.

#### 16. BALCONS ET TERRASSES

Les balcons et terrasses ainsi que leurs accessoires (étanchéité, chape isolante, béton des hourdis, garde-corps et balustrades) étant des éléments de la façade, sont communs à l'exception des revêtements (carrelages...) qui constituent des éléments privatifs rattachés au lot privatif qui en a l'usage. 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.

#### 17. JARDIN

Les jardins entourant l'immeuble sont communs.

#### 18. ASCENSEUR

L'ascenseur est un élément commun.

Le terme "ascenseur" doit être entendu dans son sens large : tant la cabine et le moteur en compris tous ses accessoires, la gaine et les locaux que l'installation située dans le sous-sol, sous les combles ou éventuellement sur le toit.

#### 19. CHAUFFAGE

La citerne à gaz extérieure enterrée est commune, ainsi que les canalisations arrivant jusqu'aux différents lots privatifs.

Les chaudières individuelles au gaz situées dans chaque appartement sont privatives, ainsi que les canalisations et radiateurs situés dans ces lots privatifs.

#### 20. JACUZZI

L'appareil à proprement parler, situé sur la terrasse de chaque appartement, est privatif.

#### 21. ESPACE COMMUN

L'espace situé au premier étage, dans la partie arrière gauche du bâtiment ainsi que les installations et appareils installés dans ce local sont affectés à l'usage de tous les copropriétaires.

#### 22. PRÉSUMPTION

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

#### 23. 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.

#### 24. PARTIES PRIVATIVES

Sont parties privatives, les parties du lot privatif à l'usage exclusif d'un copropriétaire, notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur

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

#### 25. FENÊTRES

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

#### 26. 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.

#### 27. TENTES SOLAIRES

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

### **V. Modifications éventuelles des statuts de copropriété :**

#### 1. Avant la première cession d'un lot privatif :

Le comparant déclare réserver à son profit exclusif le droit de modifier les statuts de copropriété ou le règlement d'ordre intérieur avant la première vente d'un lot privatif.

#### 2. Avant la réception provisoire des parties communes :

Les parties qui ont signé les statuts initiaux ont le droit, jusqu'au moment de la réception provisoire des parties communes concernées, d'apporter des modifications aux statuts, pour autant que ce soit justifié par des circonstances d'ordre technique ou par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, que cela n'affecte pas les droits des autres copropriétaires sur leur partie privative et que cela n'alourdisse pas les obligations d'un ou plusieurs copropriétaires. Les parties qui ont signé les statuts initiaux supportent les frais liés à cette modification.

Ces parties adressent par envoi recommandé à tous les autres copropriétaires un projet de modification des statuts, au moins deux mois avant la passation de l'acte modificatif, dans lequel les coordonnées du notaire instrumentant sont explicitement indiquées. A peine de déchéance de ses droits, un copropriétaire doit s'opposer à la modification précitée dans les deux mois de la réception de cet envoi par envoi recommandé au notaire concerné et, le cas échéant, agir en justice. Il est précisé que ces parties devront se faire

assister, à leurs frais, par un ingénieur ou un architecte qui agira pour compte de l'association des copropriétaires.

### 3. Autres hypothèses

Après la réception provisoire des parties communes concernées ou pour toutes autres causes que celles énoncées au point 2) qui précède, le comparant devra obtenir l'accord de l'assemblée générale de l'association des copropriétaires, statuant à la majorité requise.

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

## **TITRE II - REGLEMENT DE COPROPRIETE**

### **CHAPITRE I - EXPOSÉ GÉNÉRAL**

#### **Article 1. - Définition et portée**

Le présent règlement de copropriété comprend notamment :

- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes,
- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que les clauses et les sanctions relatives au paiement des charges,
- les dispositions relatives aux assurances.

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

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

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

#### **Article 2. - Destination des lots privatifs**

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

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

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

La contravention à cette obligation d'avertissement sera passible d'une

amende à fixer par l'assemblée générale.

### **Article 3. - Jouissance des parties privatives**

#### **a) Principes**

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

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

Les copropriétaires et autres occupants de l'immeuble devront toujours occuper 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 et le nettoyage de meubles ou ustensiles. Aucun objet ne peut être déposé dans les parties communes, sauf autorisation du syndic.

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.

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 ou autorisation ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

#### **b) Accès au toit**

L'accès au toit est interdit, sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture. Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers des voix



des copropriétaires présents ou représentés.

c) Distribution intérieure des locaux

Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux, 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 deux tiers 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, avec l'assentiment écrit et préalable d'un architecte agréé par le syndic et sous sa responsabilité, 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, de télévision ou d'ordinateur, 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.

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

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

f) Emménagements - Déménagements

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

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

g) Inaction d'un copropriétaire

Lorsqu'un propriétaire néglige d'effectuer des travaux nécessaires à son lot 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 deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés et, en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, ou en cas d'urgence par le syndic.

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

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

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, réclames, meubles, linges et autres objets quelconques à l'exception de meubles de jardin de tons neutres et sobres. En cas de discussion à ce sujet, l'assemblée générale sera compétente pour trancher la question.

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

Le remplacement des fenêtres, porte-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, sans préjudice à toutes autorisations administratives. 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 deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

c) Terrasses et balcons

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

Le propriétaire n'a pas pour autant le droit de transformer ni le droit de couvrir ce balcon ou cette terrasse.

La terrasse ou le balcon 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 de tons neutres et sobres et d'y effectuer des plantations.

e) Publicité

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

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

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

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

f) Location.

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

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

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

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

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

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 et du règlement d'ordre intérieur 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 afin de mettre fin à l'occupation.

#### g) Caves

La cave 4 doit nécessairement être vendue ou louée avec le parking intérieur 11.

La cave 5 doit nécessairement être vendue ou louée avec le parking intérieur 12.

La cave 6 doit nécessairement être vendue ou louée avec le parking intérieur 13.

La cave 7 doit nécessairement être vendue ou louée avec le parking intérieur 14.

Les caves ne peuvent être vendues qu'à des propriétaires d'un lot privatif dans l'immeuble. Un propriétaire peut toujours vendre à un autre propriétaire sa cave, par acte soumis à la transcription.

#### h) Emplacements de parking / Garages

Le parking intérieur 11 doit nécessairement être vendu avec la cave 4.

Le parking intérieur 12 doit nécessairement être vendu avec la cave 5.

Le parking intérieur 13 doit nécessairement être vendu avec la cave 6.

Le parking intérieur 14 doit nécessairement être vendu avec la cave 7.

Les emplacements de parking (intérieur ou extérieur) ne peuvent être vendus qu'à des propriétaires d'un lot privatif dans l'immeuble.

Il est dès lors interdit à un propriétaire d'un appartement, et d'un emplacement de parking dans l'immeuble de vendre ou louer son appartement, sans vendre ou louer en même temps son emplacement de parking. Toutefois, à titre transitoire, un propriétaire peut vendre ou louer son appartement, et rester propriétaire de son emplacement de parking, à la condition que celui-ci soit mis en vente ou en location au moment de la signature de l'acte authentique de vente ou du contrat de bail de l'appartement, et le reste, sans discontinuité, jusqu'à ce que le propriétaire trouve un acquéreur ou un locataire.

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

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

Sont interdits dans la rampe d'accès vers le garage et l'aire de manœuvre, le parking, l'échappement libre, la combustion de carburant et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.

L'usage des emplacements de garages doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires, et plus spécialement entre vingt-deux heures et sept heures.

Il est interdit de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manœuvre afin de ne pas gêner les manœuvres d'entrée et de sortie.

Les usagers doivent se conformer à toutes réglementations décidées par l'assemblée générale ou par le syndic quant à la signalisation dont seraient équipés les accès vers le sous-sol.

Le lavage des voitures est interdit dans l'immeuble.

Il est interdit aux propriétaires des emplacements de parking de les clôturer, modifier ou déplacer, sauf décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

i) Animaux

Voir règlement d'ordre intérieur.

j) Informations au syndic

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.

k) 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 deux tiers 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 5 – Limite à la jouissance des parties communes**

Sous réserve d'une décision contraire de l'assemblée générale, il est interdit aux copropriétaires d'y déposer et entreposer tous objets, en compris meubles de jardin.

Également sous réserve d'une décision contraire de l'assemblée générale, il est interdit pour les copropriétaires d'organiser dans le jardin de festivités, des « barbecue » ou autres événements de nature à porter atteinte à la tranquillité de la copropriété.

**Article 6. – Transformations – Modifications des parties communes et privatives :**

a) Modifications des parties communes effectuées par un copropriétaire, par l'association des copropriétaires ou un opérateur de service d'utilité publique

Dans le cas prévu au § 9 de l'article 577-2 du Code civil, il est loisible à chacun des copropriétaires de modifier à ses frais la chose commune, pourvu qu'il n'en change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits de ses consorts.

Dans le cas prévu au paragraphe 9 de l'article 577-2 du Code civil, les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes.

A cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé \*et, si possible, une copie par mail mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée. Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux qui, d'une manière générale, visent l'optimisation de l'infrastructure pour l'énergie, l'eau ou les télécommunications. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué dans l'article 577-2, §10, 3<sup>ème</sup> alinéa du Code civil. Ces travaux réalisés par le copropriétaire ou l'association des copropriétaires doivent alors débuter dans les six mois qui suivent la réception de l'envoi recommandé mentionné au présent à l'alinéa.

A peine de déchéance, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes :

- Il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou ;
- L'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes, à l'hygiène ou à leur sécurité, ou ;
- Aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs.

Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possible pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les

copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou opérateur de service d'utilité publique concerné.

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.

Les honoraires dus à l'architecte, ingénieur ou technicien ainsi que les autres frais sont à la charge de celui qui fait exécuter les travaux.

#### b) Modifications des parties privatives

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

Il est interdit à un copropriétaire de deux lots privatifs situés l'un au-dessus de l'autre et se touchant par plancher et plafond, de les réunir en un seul lot privatif, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés et selon les règles reprises en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes.

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

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

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

### **CHAPITRE III - TRAVAUX, RÉPARATIONS ET ENTRETIEN**

#### **Article 7. - Généralités**

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

#### **Article 8. - Genre de réparations et travaux**

Les travaux sont répartis en deux catégories :

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

#### **Article 9. - Actes conservatoires et d'administration provisoire**

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un

caractère conservatoire, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale. Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle.

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

#### **Article 10. - Autres réparations ou travaux**

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

Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des actes conservatoires ou d'administration provisoire qui relève de la mission du syndic.

#### **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 ou au 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 échafaudages.

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

### **Article 12. - Nettoyage**

Le service de nettoyage des parties communes et l'évacuation des ordures ménagères est assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus par la loi, le présent règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur 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, couloirs des caves, locaux à poubelles.

### **Article 13. - Jardins**

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

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

## **CHAPITRE IV - CHARGES COMMUNES**

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

Les charges communes sont divisées en :

1° charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes, à l'exception des émoluments du syndic qui seront répartis en fonction du nombre de lot privatif ; toutefois, de ces émoluments seront d'abord déduits globalement ceux dus pour les caves et garages qui seront répartis en fonction de leurs quotes-parts ;

2° charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot ou service constituant une partie

commune donnant lieu à ces charges.

Sont considérées comme charges communes générales :

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires ; les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité, celles d'entretien et 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) l'entretien du jardin commun, des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol ;

f) les indemnités ou frais de procédures dues par la copropriété ;

g) le cas échéant, 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.

### **Article 15. - Chauffage**

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

### **Article 16. - Eau**

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

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

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

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

### **Article 17. - Électricité**

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes caves, emplacements de parking et pour l'alimentation en force motrice des ascenseurs. La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constituent une charge commune à répartir au

prorata des quotes-parts possédées par chaque propriétaire dans les parties communes, sans préjudice aux charges particulières dues par certains copropriétaires.

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

#### **Article 18. - Impôts**

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

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

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

De même, les frais qui seraient exposés par la copropriété pour les terrasses et balcons d'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 effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à l'association des copropriétaires qui décidera de leur affectation.

#### **Article 21. - Modification de la répartition des charges**

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

Tout copropriétaire peut également demander au juge de rectifier 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 cinq mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

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

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

## **Article 22. - Cession d'un lot**

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

Dans la perspective d'un acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, transmet au copropriétaire entrant, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, l'offre d'achat ou la promesse d'achat, les informations et documents suivants que le syndic lui communique sur simple demande dans un délai de quinze jours :

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 copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaire ou extrajudiciaire ainsi que les frais de transmission des informations requises par l'article 577-11 § 1 et §2 du Code civil ;

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 et les montants en jeu ;

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

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

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

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

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert 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 outre, le cas échéant, l'actualisation des informations visées au point a) ci-avant :

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 copropriétaire entrant. 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 peut jouir des parties communes.

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le copropriétaire entrant 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.

En cas de transmission de la propriété d'un lot :

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 ne pouvait plus jouir des parties communes ; le décompte est établi par le syndic ; la quote-part du lot dans le fonds de roulement est remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant.

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 ;

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 d'un lot 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 à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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.

d) Obligations du notaire postérieures à la signature de l'acte authentique

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot ou de démembrement entre vifs du droit de propriété sur un lot le notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle, et éventuellement future, des personnes concernées et, le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 577-6, § 1, alinéa 2.

e) Frais de transmission des informations

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la transmission des informations visées aux points a), b) et d) du présent article sont supportés par le copropriétaire sortant.

f) Arriérés de charges

Lors de la passation de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant, ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu de l'article 577-1, §§ 1er à 3. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés inscrits antérieurement, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié une cession de créance.

Si le copropriétaire sortant conteste ces arriérés ou frais, le notaire instrumentant en avise le syndic par envoi recommandé dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique.

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt-exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la date de l'envoi recommandé visé à l'alinéa 2, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au

copropriétaire sortant, sous réserve du point g) ci-après.

g) Privilège

L'association des copropriétaires dispose d'un privilège immobilier sur le lot dans un immeuble ou groupe d'immeubles bâtis pour les charges dues relativement à ce lot. Ce privilège immobilier est limité aux charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent. Il prend rang, sans obligation d'inscription, après le privilège des frais de justice prévu à l'article 17, le privilège visé à l'article 114 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances et les privilèges inscrits antérieurement.

Le syndic devra veiller à informer le notaire instrumentant de toutes actualisations du décompte des charges dues par le copropriétaire sortant.

Lors de la cession d'un lot, le syndic doit remplir toutes les obligations découlant des articles 577-11 et 577-11/1 du Code civil. Il devra, en outre, à délivrer, soit au copropriétaire sortant, soit au notaire instrumentant, dans les trois jours ouvrables qui suivent la demande, une attestation relatant que toutes les dettes dues par le copropriétaire sortant sont payées. Il en résulte que l'association des copropriétaires ne pourrait plus se prévaloir du privilège immobilier visé par l'article 27 7° de la loi hypothécaire.

Lors de la cession d'un lot, si le syndic ne remplit pas toutes ou partie des obligations découlant des articles 577-11 et 577-11/1 du Code civil et du présent règlement de copropriété, il sera tenu responsable du paiement de tous les arriérés dus par le copropriétaire sortant à l'égard de l'association des copropriétaires, sans préjudice à tous recours qu'il pourrait avoir contre le copropriétaire sortant. Dans ce cas, l'association des copropriétaires ne disposera d'aucun droit qui serait de nature à nuire au copropriétaire entrant.

**Article 23. - Fonds de roulement**

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

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

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

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

**Article 24. - Fonds de réserve ordinaire - Fonds de réserve spéciaux**

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

des copropriétaires présents ou représentés.

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

Ces fonds en ce compris le fonds de roulement doivent être placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et des comptes distincts pour les fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.

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. – Solidarité - Paiement des charges communes**

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus au paiement de ces charges.

Sans préjudice de l'article 577-9, § 5, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 577-6, § 6, soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve.

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourt de plein droit et sans mise en demeure une indemnité de cinq (5) euros par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard est portée de plein droit à dix (10) 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. L'assemblée générale de l'association des copropriétaires décide de l'affectation de ces indemnités.

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 cent euros au premier rappel, de cent cinquante euros au deuxième rappel, de deux cents euros à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de cinq cents euros de frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'association des copropriétaires.



L'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés peut donner mandat 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 l'un de ceux-ci.

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

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de juillet 2020, soit 109,76 points (base 2013).

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 :

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 tel qu'établi par l'arrêté royal du 12 juillet 2012 fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires.

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 ou des fonds de réserve visés aux articles 577-5 § 3 1° et 577-11, § 5 2°, les créances et les dettes des copropriétaires. L'assemblée générale, statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.

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

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

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

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

## **CHAPITRE V - ASSURANCES-RESPONSABILITÉ DOMMAGES À L'IMMEUBLE**

### **Article 28. - 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 clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont annuellement discutées lors de l'assemblée générale des copropriétaires, sauf si celles-ci n'ont pas été modifiées. Les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels. Ils ne pourront être résiliés par le syndic que moyennant l'accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Si la résiliation émane de la compagnie d'assurances, le syndic veillera à souscrire une assurance provisoire et à mettre ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale des copropriétaires, qu'il convoquera d'urgence, le cas échéant.

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.

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 administrateur 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 29. - 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 et ascenseur.

3° Assurance-responsabilité civile du syndic

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel exerçant son mandat à titre gratuit. Il produira annuellement à l'assemblée générale la preuve de la conclusion de ce contrat.

4° Assurance-responsabilité civile du commissaire aux comptes

Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes ou du collègue des commissaires, s'ils sont un ou plusieurs copropriétaires non professionnels.

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

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

6° Assurance du personnel salarié

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

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 30. - 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 31. - 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 32. - 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. A défaut de disposer des fonds suffisants pour le paiement des primes, le syndic en avisera les copropriétaires par pli recommandé.

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

Si l'assurance vise une partie des parties communes à l'usage de certains copropriétaires uniquement, les primes constitueront des charges particulières incombant à ces copropriétaires. Ils encaisseront seuls les indemnités

### **Article 33. - 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 34. - 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. Toutefois, si l'immeuble nécessite globalement des travaux d'entretien et de réparation, le propriétaire de ce lot ne sera tenu qu'au paiement de la franchise de base, l'éventuel franchise majorée étant à charge de l'association des copropriétaires.

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 35. - 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, sans pouvoir les exécuter directement ou indirectement personnellement, 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 s'il y a des dégâts aux parties privatives. Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou, pour les dégâts aux parties communes, 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.- Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages ou à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.

5.- Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des

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

6.- 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, sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires.

### **Article 36. - 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; elle 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.- L'assemblée générale statue :

- 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 démolition et

de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

Toutefois, l'assemblée générale décide à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés pour la démolition ou la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites à l'article 577-7, §3.

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.

## **CHAPITRE VI – ACTIONS EN JUSTICE**

### **Article 37.- Par l'association des copropriétaires**

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

Nonobstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, 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 à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges.

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

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

### **Article 38.- Par un copropriétaire**

Tout copropriétaire peut exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale, si elle lui cause un préjudice personnel.

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

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.

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.

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

1° la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;

2° le mode de répartition des charges si celui-ci 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.

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.

Le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs.

Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement non fondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée totalement fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la demande est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire demandeur ou défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

### **Article 39.- 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 irrégulière, frauduleuse ou abusive 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 deux mois de la communication de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article



577-10, §4 2° du Code civil et au plus tard dans les quatre mois de l'assemblée générale.

**Article 40.- Désignation d'un ou plusieurs administrateurs provisoires**

Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions attribuées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.

**Article 41.- Arbitrage**

Est réputée non écrite toute clause qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l'application des articles 577-3 à 577-14 du Code Civil. Cela n'exclut pas l'application des articles 1724 et suivants du Code judiciaire sur la médiation ni celles des articles 1738 et suivants du Code judiciaire relatifs au droit collaboratif.

**CHAPITRE VII.- OPPOSABILITE - INFORMATIONS**

**Article 42. - Principes**

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.

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.

Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine assemblée générale.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires.

Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale :

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé à l'article 577-10, paragraphe 3 du Code Civil ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire 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 constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par lettre recommandée à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 577-6, § 12 du Code civil.

Est réputée non écrite toute clause qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.

## **CHAPITRE VIII - CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ**

### **Article 43 - Conseil de copropriété**

Copropriété comportant moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings :

L'assemblée générale des copropriétaires peut constituer un conseil de copropriété à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents et valablement représentés.

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

Copropriété comportant plus de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings :

Le conseil de copropriété est constitué lors de la première assemblée générale. Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

Dans les 2 cas, poursuivre ensuite :

Ce conseil, dont peuvent être membre les titulaires d'un droit réel disposant

d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2 du Code civil. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.

L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes. Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

## **CHAPITRE IX- COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES**

### **Article 44.- Commissaires**

L'assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaire ou non, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

Le syndic ne peut être commissaire aux comptes.

## **CHAPITRE X - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### **Article 45. - 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 46. - 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.

#### **Article 47.- Règlement d'ordre intérieur**

L'immeuble est également régi par un règlement d'ordre intérieur notamment opposable par ceux à qui il est opposable. Ce règlement ne sera pas transcrit et demeurera ci-annexé et signé par le comparant et nous notaire.

Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion.

#### **CHAPITRE XI.- DISPOSITIONS TRANSITOIRES**

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

1) le premier syndic est : la SRL « COSSE FINANCES » (BE0460.007.751) à Durbuy; il est nommé jusqu'au jour de la première assemblée générale ;

2) les polices d'assurance souscrites par le comparant seront maintenues jusqu'à leur terme et, au plus tôt, un mois après la première assemblée générale.

#### **PREMIÈRES CHARGES COMMUNES**

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

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

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

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

### **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 AFFÉRENTE À CHAQUE PARTIE PRIVATIVE**

I. Généralités

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

III. Quotes-parts des lots privatifs dans les parties communes

IV. 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. Ascenseur
19. Chauffage
20. Jacuzzi
21. Espace commun
22. Présomption
23. Murs de clôture
24. Parties privatives
25. Fenêtres
26. Portes palières
27. Tentes solaires

V. Modifications éventuelles à l'acte de base

1. Avant la première cession d'un lot privatif
2. Avant la réception provisoire des parties communes
3. Autres hypothèses

**TITRE II. - Règlement de copropriété**

**CHAPITRE I. - EXPOSÉ GÉNÉRAL**

Article 1. - Définition et portée

**CHAPITRE II. - DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIÉTAIRE 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
- \*e) Publicité
- \*f) Location
- \*g) Caves
- \*h) Emplacements de parking/Garages
- \*i) Animaux
- j) Informations au syndic
- k) Interdiction de dépôt de matières dangereuses et autres

Article 5.- Limite à la jouissance des parties communes

Article 6.- Transformations

a) Modifications des parties communes effectuées par un copropriétaire, par l'association des copropriétaires ou un opérateur de service d'utilité publique

b) Modifications des parties privatives

### **CHAPITRE III. - TRAVAUX, RÉPARATIONS 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. - Jardins

### **CHAPITRE IV. - CHARGES COMMUNES**

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

Article 15. - Chauffage

Article 16. - Eau

Article 17. - Électricité

Article 18. - Impôts

Article 19. - Charges dues au fait d'un copropriétaire

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 antérieures à la signature de l'acte authentique
- c) Obligation à la dette – lors de la signature de l'acte authentique- Répartition des charges
- d) Obligations du notaire postérieures à la signature de l'acte authentique
- e) Frais de transmission des informations
- f) Arriérés de charges
- g) Privilège
- Article 23. - Fonds de roulement
- Article 24. - Fonds de réserve – Fonds de réserve spéciaux
- Article 25. – Solidarité - Paiement des charges communes
- Article 26. - Recouvrement des charges communes
- Article 27. - Comptes annuels du syndic

#### **CHAPITRE V. - ASSURANCES-RESPONSABILITÉ - DOMMAGES À**

##### **L'IMMEUBLE**

- Article 28. - Généralités
  - Article 29. - Types d'assurances
  - Article 30. - Biens et capitaux à assurer
  - Article 31. - Assurances individuelles complémentaires
  - Article 32. - Primes et surprimes
  - Article 33. - Responsabilité des occupants - Clause du bail
  - Article 34. - Franchises
  - Article 35. - Sinistres - Procédures et indemnités
  - Article 36. - Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision
- #### **CHAPITRE VI – ACTIONS EN JUSTICE**
- Article 37.- Par l'association des copropriétaires
  - Article 38.- Par un copropriétaire
  - Article 39.- Par un occupant
  - Article 40.- Désignation d'un ou plusieurs administrateurs provisoires
  - Article 41.- Arbitrage

#### **CHAPITRE VII.- OPPOSABILITE - INFORMATIONS**

- Article 42. - Principes

#### **CHAPITRE VIII - CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ**

- Article 43.- Conseil de copropriété

#### **CHAPITRE IX- COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES**

- Article 44.- Commissaires ou collège de commissaires

#### **CHAPITRE X - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- Article 45. - Renvoi au Code civil
- Article 46. - Langues
- Article 47.- Règlement d'ordre intérieur

<b>DECLARATIONS FINALES</b>
-----------------------------

#### **TRANSCRIPTION HYPOTHECAIRE**

Le présent acte sera transcrit au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de Marche-en-Famenne 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**

Les frais de cet acte sont à charge des comparants.

### **ELECTION DE DOMICILE**

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

### **DROIT D'ECRITURE – CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS**

Droit d'écriture de cinquante euros (50,00€), hors taxe sur la valeur ajoutée, payé sur déclaration du notaire instrumentant.

### **DECLARATIONS RELATIVES A L'IDENTITE ET A LA CAPACITE DES PARTIES.**

Le vendeur certifie être seul propriétaire du bien vendu et qu'il possède la capacité nécessaire pour en disposer. Plus particulièrement, chacun des comparants déclare n'être frappé d'aucune restriction de sa capacité de contracter les obligations formant l'objet du présent acte. Il déclare et atteste en particulier :

- que ses état civil et qualités tels qu'indiqués ci-avant, sont exacts ;
- n'avoir pas obtenu ni sollicité un règlement collectif de dettes, un sursis provisoire ou définitif, ou être sous le régime de la continuité de l'entreprise ;
- n'être pas en état de cessation de paiement et n'avoir jamais été déclaré en faillite, ne pas être pourvu d'un curateur ;
- ne pas être placé sous un régime de protection des personnes majeures protégées ;
- d'une manière générale, qu'il n'est pas dessaisi de l'administration de ses biens.

De son côté, le notaire instrumentant certifie les données d'identité précitées des parties-personnes physiques – nom, prénoms, lieu et date de naissance, domicile et numéro de registre national –sur base des pièces officielles requises par la loi, à savoir au moyen de la carte d'identité et d'un extrait du registre national, ainsi que sur base du carnet de mariage pour les personnes mariées.

### **LOI DE VÊTBOSE.**

Les comparants reconnaissent que le notaire instrumentant a attiré leur attention sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée.



**DONT ACTE.**

Fait et passé à Erezée, en l'étude.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte, en temps utile pour l'examiner.

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

(Suivent les signatures).

**Association des copropriétaires**  
**« Résidence ARMONIA »**  
**ayant son siège à 6940 Durbuy**

---

**REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

Le présent règlement d'ordre intérieur comprend notamment :

- 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.

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

**SECTION 1 - ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRE**

Article 1. - Dénomination - Siège - Numéro d'entreprise - Election de domicile

Cette association est dénommée " **Association des copropriétaires Résidence ARMONIA** ".

Elle a son siège à 6940 Durbuy, rue Jean de Bohème, 5. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Elle élit domicile au domicile ou au bureau du syndic.

Article 2. - 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 au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

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 3. - 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 au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

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 au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de l'acte de clôture de la liquidation.

#### Article 4. - 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. Ce patrimoine est composé au minimum d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.

#### Article 5. – Objet

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

#### Article 6. - Solidarité divisée 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 aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 577-6, § 6, soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

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 7. - Actions en justice

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

Tout 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 8. – 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 statuts de copropriété, règlement d'ordre intérieur 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 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 9. – 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 10. – 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. Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale.

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 de 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 à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.

#### Article 11. - Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

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

#### Article 12. – 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. Elle indique également les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

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. A défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.

Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif. Dès qu'il a intenté l'une des actions visées à l'article 577-9 §§ 3 et 4 du Code civil, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est déchargé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

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.

#### *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 13. - 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 d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale doit avoir lieu.

À 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, le cas échéant par le syndic désigné par le règlement de copropriété ou par le syndic désigné par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt conformément à l'article 577-8 §1 du Code civil, dès que l'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique.

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

### Article 14. - 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 défailants ou abstentionnistes.

### Article 15. - Présidence - Bureau - Feuille de présence

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

Le président doit être un copropriétaire.

Ils peuvent être réélus.

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

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

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

## Article 16. -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 mandant ou 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.

### *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 deux tiers* 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 des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 577-8, § 4, 4° ;

*c)* 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;



d) 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 y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer;

f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4, du Code civil;

g) de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots ;

h) de la démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites au paragraphe 3 de l'article 577-7 du Code civil.

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

- de dissoudre l'association des copropriétaires.

- de la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 577-4, § 1er, alinéa 2.

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

Lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.

*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, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant, le cas échéant en vertu de l'article 577-6, § 1er, alinéa 2, du droit de vote à l'assemblée générale, et aux autres syndics. Si l'un d'eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe 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.

## **CHAPITRE II – ASSEMBLEE PARTICULIERE**

### **Article 17.- Statut et organisation**

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

Ces charges seront exclusivement payées par un fonds spécial à ouvrir par le syndic au nom de l'association des copropriétaires. Toutefois, les fonds qui y sont placés appartiennent à ces copropriétaires en proportion des quotes-parts de charges supportés par chacun.

Cette assemblée se réunit au moins un fois l'an durant la seconde quinzaine du mois de novembre sur convocation du syndic.

Les règles relatives à la cession d'un lot seront également applicables.

Pour le surplus, les règles énoncées ci-avant, pour l'assemblée générale des copropriétaires s'appliquent mutandis mutandis à cette assemblée particulière dont le mode convocation, les majorités, l'opposabilité des décisions...

Il est toutefois précisé que les votes émis lors de cette assemblée particulière sont provisoires, sauf si les travaux sont urgents. Les votes définitifs ne seront émis que lors de l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire de l'association des copropriétaires. Le président ou un autre membre de l'assemblée particulière exposera lors de cette assemblée générale les travaux envisagés afin notamment de permettre aux autres copropriétaires ne disposant pas du droit de vote pour ces travaux de vérifier que ceux-ci ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété.

### **CHAPITRE III - NOMINATION, DURÉE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC**

#### Article 18. – 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. A défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic ; 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.

S'il a été désigné dans le règlement d'ordre intérieur, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale.

Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité. Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant, la durée de son mandat.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires, et la rémunération y afférente, figurent dans un contrat écrit.

#### Article 19. - Révocation - Délégation - Syndic provisoire

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic. Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic dé signé par jugement. 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 20. – 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 noms, 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 21. - Responsabilité – Délégation

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

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

## Article 22. – 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 conformément à l'article 577-5 § 3 du Code civil ;

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 ainsi que, le cas échéant, le relevé de la mise à jour de toutes les dettes qui seraient couvertes par le privilège immobilier dont dispose l'association des copropriétaires ainsi que l'actualisation des informations dont question à l'article 577-11 § 1 du Code civil;

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 d'ordre intérieur 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<sup>o</sup>, 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 1er,, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotes-parts 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. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

17° D'adapter et de mettre à jour sans délai le règlement d'ordre intérieur.

L'assemblée générale statuera à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés sur la délégation de pouvoir à consentir au syndic à l'effet de délivrer en cas de cession d'un lot, soit au copropriétaire sortant, soit au notaire instrumentant, dans les trois jours ouvrables qui suivent la demande, une attestation relatant que tous les dettes dues par le copropriétaire sortant sont payées. Cette assemblée fixe le délai de cette délégation. Celle-ci est indéterminée, sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires.

Le syndic 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).

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 23. – 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. Le contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération, sauf décision de l'assemblée générale.

#### Article 24. - Démission - Fin de sa mission

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum six mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration du quatrième 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 à l'exclusion de l'expiration de son terme, les contrats qu'il aura souscrits au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation 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, sauf décision contraire de l'assemblée générale. Ils engageront sa responsabilité.

#### **CHAPITRE IV- COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES**

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. Le syndic ne peut être commissaire aux comptes.

#### **CHAPITRE V.- DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES A LA VIE EN COMMUN**

##### Article 25. – Définition

Il peut, en outre, être arrêté à la majorité des deux tiers 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 26. – Modifications

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

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

##### Article 27. - 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 à l'exclusion de l'arbitrage.

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 28. – Tranquillité

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

Il est conseillé aux propriétaires et occupants :

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

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

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

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

#### Article 29. – Terrasses

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

Il est interdit :

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

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

#### Article 30. - Conseils et recommandations

##### *a) Accès à l'immeuble :*

Par sécurité, chaque résident veille à ce que la porte du hall d'entrée et la porte d'accès vers les places de stationnement/garages soient correctement refermées.

La porte d'accès de l'immeuble ne peut être ouverte que pour les circonstances, que cela soit par le parlophone ou par un autre moyen (prévention contre le cambriolage, le vol, le



vandalisme et l'incendie criminel). La négligence porte atteinte à la sécurité de tous les résidents. Cette porte ne peut jamais être fermée à clé de manière à permettre l'évacuation rapide en cas d'incendie.

*b) 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.

*c) Instructions en cas d'incendie*

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

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

*d) 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.

*e) Animaux domestiques :*

Les petits animaux ne sont autorisés dans l'immeuble que pour autant qu'ils ne causent pas de nuisance aux autres résidents (bruits, odeurs ou autre désagrément). Les animaux exotiques sont interdits. La détention d'autres sortes d'animaux n'est possible que moyennant l'autorisation écrite des autres copropriétaires.

En cas de nuisance, l'Assemblée Générale pourra décider, à la majorité requise, de ne plus autoriser ledit animal.

*f) Propreté de l'immeuble :*

Il est interdit de réaliser des travaux privés de bricolage de quelque nature que ce soit dans les parties communes de l'immeuble, de battre des tapis, secouer des draps ou des nappes par les fenêtres ou sur les terrasses ou de jeter quoi que ce soit en bas, de laver les voitures, vélos ou autres dans le garage ou dans les autres parties communes.

Toutes les mesures doivent être prises pour maintenir ces espaces propres. Toute personne qui salit les espaces communs est tenue de les nettoyer elle-même directement.

*g) Ordre dans le hall d'entrée/cage d'escalier :*

Tout le monde doit faire le nécessaire pour maintenir l'entrée et les cages d'escalier propres et en ordre. Les boîtes aux lettres doivent être vidées à temps. Chaque résident doit faire en sorte que les publicités superflues/non souhaitées soient évacuées à temps. Il est interdit de jeter les publicités par terre. Il est interdit d'accrocher des messages, des affiches dans le hall d'entrée sans autorisation préalable du syndic. Il est interdit de placer quoi que ce soit dans le hall d'entrée et les cages d'escalier. L'apposition de noms sur les boîtes aux lettres, les parlophones, dans l'ascenseur peut être demandée auprès du syndic de manière à maintenir l'uniformité. Les frais sont à charge des résidents.

*h) Déménagement ou rénovations*

Les objets lourds/ou encombrants ne peuvent être montés qu'au moyen d'un élévateur. Lors du transport de biens, surtout pour les déménagements ou rénovations, toutes mesures doivent être prises pour prévenir les dégâts au niveau des bordures, du hall d'entrée, de la sortie et des cages d'escaliers. Tout déménagement/rénovation doit obligatoirement être signalé au syndic. Chaque nouveau résident (propriétaire ou locataire) doit se faire connaître auprès du syndic.

*i) 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.

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

(Suivent les signatures).

CERTIFIÉE CONFORME.

Durbuy le, 14 mai 2020



**Ville de Durbuy**

Basse Cour 13  
B-6940 Barvaux s/O.  
086/219.811  
Fax travaux: 086/219.891  
www.durbuy.be

J & E Concept SPRL  
Albert I Laan(Odk) 84  
8670 KOKSIJDE

N/réf. : 2019/0041

Agent traitant : Véronique Rensonnet

**Objet : Communication de la décision du Collège Communal.**

Suite à votre demande pour laquelle nos services vous ont délivré un avis de réception le 28/03/2019, nous avons l'honneur de vous transmettre en annexe une copie de notre décision **octroyant** le permis d'urbanisme relatif au bien sis Rue du Plâtre 6940 Durbuy et cadastré division 1, section A n°254A, 534A, 532A.

Nous vous invitons à prendre connaissance des conditions qui y sont reproduites et à en informer votre architecte. Nos services restent bien évidemment à votre disposition pour vous fournir toutes les précisions qui vous souhaiteriez obtenir.

Pour respecter la législation, nous notifions ce jour notre décision à l'administration de l'urbanisme. Nous attirons aussi votre attention sur la possibilité, pour le fonctionnaire délégué, d'introduire un recours contre notre décision dans les 30 jours de la réception de la présente (Art. 119 § 2).

Le recours et le délai pour former recours sont suspensifs. Les travaux ne peuvent donc débiter qu'après 30 jours.

Veillez agréer, l'expression de notre considération distinguée

Par le Collège,

Le Directeur général,

Henri MAILLEUX

Le Bourgmestre,

Philippe BONTEMPS





Durbuy le, 14 mai 2020



**Ville de Durbuy**

Basse Cour 13  
B-6940 Barvaux s/O.  
086/219.811  
Fax travaux: 086/219.891  
www.durbuy.be

N/réf. : 2019/0041

Agent traitant : Véronique Rensonnet

J & E Concept SPRL

### REDEVANCE SUR LES PERMIS D'URBANISME

La délivrance d'un permis d'urbanisme est soumise à une redevance de **900** € (règlement du Conseil communal du 1<sup>er</sup> octobre 2018 et approuvé par le Ministère des Pouvoirs Locaux le 20 décembre 2018).

Vous êtes invité à en virer le montant au Postchèque n°BE33000002507246 ou à la Banque DEXIA n° BE72091000503116 de la Ville de Durbuy, dans les **quinze jours** à dater de la réception du permis d'urbanisme.

Le virement mentionnera les références suivantes :

PB n° 2019/0041.

Code IBAN : BE72091000503116.

Code BIC : GKCCBEBB

Nous vous prions d'agréer Monsieur et/ou Madame, l'expression de nos sentiments distingués.

Par le Collège,

Le Directeur général,

Henri MAILLEUX



Le Bourgmestre,

Philippe BONTEMPS





**Ville de Durbuy**

Basse Cour 13  
B-6940 Barvaux s/O.  
086/219.811  
Fax travaux: 086/219.891  
www.durbuy.be



**Wallonie**

## **OCTROI DU PERMIS PAR LE COLLEGE COMMUNAL**

Le Collège communal de DURBUY,

Vu le Code du Développement Territorial (ci-après, le Code);

Vu le livre 1er du Code de l'environnement ;

Considérant le dossier relatif à la demande de permis d'urbanisme introduite par J & E Concept bvba, Albert 1 Laan(Odk) 84 à 8670 Koksijde, visant à obtenir l'autorisation de construction d'un immeuble de 16 appartements sur un terrain situé rue du Plâtre – 6940 Durbuy, y cadastré DURBUY- 1ère division section A parcelle 254 a – 534 a – 532 a ;

Considérant que la demande complète fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 27/06/2019 sous référence communale 2019/0041 ;

Considérant que le délai de décision imparti au Collège communal pour statuer sur la présente demande a été prorogé de 30 jours ;

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

Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du livre 1er du Code de l'Environnement ; que cette autorité a conclu qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement ; qu'il y lieu de se rallier à cette analyse ;

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement examine de manière particulièrement concrète et précise les incidences probables du projet sur l'environnement ; que tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à l'article D.68, § 1er du Code wallon sur l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;





Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur, solde en zone de parc de Marche-La Roche adopté par Exécutif Régional Wallon du 26/03/1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Considérant que le bien est repris au PASH (Plan d'Assainissement par Sous bassin Hydrographique) (arrêté du Gouvernement wallon en date du 27/07/2001 et modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 02/12/2005) ; vu que le projet se situe en zone d'épuration individuelle et en régime d'assainissement autonome ;

Considérant la présence d'une zone Natura 2000 à proximité – BE34003 « Vallée de l'Ourthe entre Hotton et Barvaux » ;

Considérant que le bien est soumis à l'application du GCU – Dispositif de publicité ;

Considérant la présence d'un axe de ruissellement ;

Considérant la présence de zone karstique ;

Attendu que l'annonce de projet ouverte du 05/07/2019 juillet au 19/08/2019 a fait apparaître 1 observation (voir annexe) ;

Vu les écarts à l'art. R IV-2 1° du Codt portant sur hauteur d'au moins 3 niveaux ou 9 m sous corniche ;

Considérant de la réclamation est recevable et partiellement fondée en ce qui concerne la largeur des voies d'accès ;

Vu que l'avis du S.T.P a été sollicité en date du 28/06/2019, reçu en date du 30/07/2019, et qu'il est défavorable et libellé comme suit :

« Avis **DEFAVORABLE**. En effet, le dossier est incomplet. Le projet étant desservi par une voirie à l'état empierré/naturel. A mon sens, ceci ne constitue pas un niveau d'équipement suffisant. Dès lors, je conseillerais d'équiper cette voirie en joignant à la demande de permis des plans (coupes-types, détails, ...) de la nouvelle voirie à créer. De plus, cette nouvelle voirie implique un nouvel alignement à créer (plans à joindre aussi) suivant le décret relatif à la voirie communale. »,

Vu que l'avis du S.P.W - DG03 – DNF a été sollicité en date du 28/06/2019, reçu en date du 05/08/2019, et qu'il est favorable conditionnel et libellé comme suit :

« Les travaux d'abattages seront effectués hors période de nidification (à réaliser entre le 1er juillet et le 1er avril.

Afin de compenser l'impact écologique et paysager lié à(aux) l'abattage(s), cinq arbres feuillus indigènes seront replantés à proximité dès la première saison adéquate consécutive à la réalisation des travaux et équipés d'un tuteur. L'emplacement sera judicieusement choisi afin de permettre le bon développement futur des arbres et à terme le remplacement des arbres abattus. » ;

Considérant que sur base du règlement communal, ces abattages devront être effectués entre le 15/09 et le 15/03 ;

Vu que l'avis du Service public de Wallonie, cellule GISER Département de la ruralité et des cours d'eau - Direction du développement rural a été sollicité en date du 28/06/2019, reçu en date du 15/07/2019, et qu'il est favorable et libellé comme suit :

« Le ruissellement n'affecte pas le projet. L'impact du projet sur le ruissellement est limité par la mise en place d'une citerne tampon de 30000l. » ;



Vu que l'avis du S.P.W - DG03 - D.E.E Risques Géologiques et miniers a été sollicité en date du 28/06/2019, reçu en date du 17/07/2019, et qu'il est favorable sous conditions et libellé comme suit :

« 1° les circuits d'adduction d'eau et d'évacuation des eaux usées et pluviales, y compris celles des surfaces imperméabilisées (terrasses, parkings, aires de chargement ou de stockage), sont conçus de manière à être et à rester étanches en cas de mouvements de terrain. Il en est de même pour les réservoirs de tous types, enfouis ou hors sol (citernes, fosses septiques, bassins, mares, étangs d'ornement, cuves de récupération d'eau de pluie, piscines, ...). Le trop plein de ces réservoirs est raccordé aux circuits d'évacuation d'eaux usées ou de pluie selon le cas ;

2° les réseaux d'épandage diffus sont conçus de manière à prendre en compte le risque de mouvements de terrain pouvant toucher les immeubles, infrastructures et impétrants ;

3° les fondations et assises à établir sont conçus de manière à prendre en compte la présence de zones altérées et à parer aux tassements différentiels et aux mouvements de retrait/gonflement du sol, au besoin sur base des résultats d'essais de sols préalables. » ;

Vu que l'avis de la B.Z.P a été sollicité en date du 28/06/2019, reçu en date du 30/07/2019, et qu'il est favorable sous conditions ; qu'une de ces conditions porte sur l'accessibilité aux véhicules de Service d'Incendie libellé comme suit :

« 1) Le bâtiment est accessible en permanence aux véhicules du Service d'Incendie. Les véhicules disposeront pour cela d'une possibilité d'accès et d'une aire de manœuvre :

a) Soit sur la chaussée carrossable de la voie publique.

b) Soit sur une voie d'accès spéciale, à partir de la chaussée de la voie publique et qui présente les caractéristiques suivantes :

- Une largeur libre minimale de 4 m.

- Une hauteur libre minimale de 4 m.

- Un rayon de braquage minimal de 11 m pour la courbe intérieure et de 15 m pour la courbe extérieure.

- Une pente maximale de 6 %.

- Une capacité portante pour des véhicules dont la charge par essieu est de 13 tonnes. » ;

Considérant qu'un avis préalable a été sollicité auprès du BZP plus précisément sur l'accès, que celui-ci a été jugé « acceptable en ce qui concerne la voirie communale » ;

Considérant que le Collège communal a délibéré sur les questions de voirie/circulation dans le cadre du présent projet, qu'il a été acté dans la délibération n° 43 du 19/06/2019 des modalités à suivre concernant ce volet (en annexe) ;

Considérant que celles-ci sont à l'étude par l'auteur de projet ; qu'aucune démarche de la part de la commune n'est encore entamée ;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire a été sollicité, reçu en date du 25/10/2019 et libellé comme suit:  
« ... Considérant que le projet n'est pas desservi par une voirie équipée ; que s'il existe deux voiries communales de plus de 4m de largeur, celle-ci disposent d'un revêtement empierré d'une largeur de 2,81m (chemin touristique) et de largeur non précisée pour la rue du Plâtre ; qu'il n'est donné aucune précision quant aux équipements en eau et électricité à réaliser ; qu'un avis d'incomplétude à ce sujet a été transmis le 8/4/2019 ; que ces compléments semblent avoir été déposés le 11/6/2019 pour ensuite faire l'objet de l'accusé de réception du 27/6/2019 ; que ces compléments ne nous ont pas été transmis ;

Considérant qu'un projet de contournement nord de la ville de Durbuy est en cours (demande de permis d'urbanisme pour réalisation d'un premier tronçon depuis l'Ourthe jusqu'à hauteur de l'extrémité sud de la parcelle cadastrée 207d – avant-projet en cours de finalisation pour réalisation d'un pont au-dessus de l'Ourthe permettant à ce tronçon de rejoindre la N233 (rue Fond de Vedeur) à hauteur de la parcelle cadastrée 306f) ; qu'il reste un tronçon de 400m à aménager pour atteindre la propriété du demandeur ; que ce parti de mobilité a été entériné dès 2007 dans un analyse du bureau AGUA commandée par la commune de Durbuy ;



Considérant que cette étude envisage le passage dans la rue du Plâtre ; qu'il reste cependant à établir si le passage s'effectuera par la rue du Plâtre (355m) ou le chemin touristique (345m) pour rejoindre la rue de Saint Amour ;  
 Considérant qu'à ce stade, un principe de précaution doit être observé pour maintenir les deux options en ménageant une zone de 5m depuis l'axe des voiries existante en vue d'être cédée au domaine public; qu'en l'absence d'une modification de voirie communale laquelle devrait concerner la totalité des voiries, le permis d'urbanisme devrait à tout le moins conditionner la cession gratuite de cette bande de terrain dès réquisition expresse du Conseil communal ; qu'un engagement en ce sens devrait être fourni par le propriétaire avant tout début des travaux conformément à l'article D.IV.54 du Code ;

Considérant qu'au vu de l'article D.IV.55 du même Code, le permis est soit refusé, soit conditionné par les actes et travaux à réaliser pour que le projet dispose d'un accès à une voie équipée en eau et électricité et d'un revêtement solide d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux ; qu'il reste à compléter le plan d'implantation en ce sens en sus des conditions qui restent à préciser ;

Considérant que dans l'attente de la concrétisation du contournement nord de Durbuy, l'existence des deux voiries (rue du Plâtre et chemin touristique) permet de concevoir une circulation en boucle à sens unique, circonstance spécifique garantissant une mobilité compatible pour le programme des appartements projetés ;

Considérant que le projet s'établit dans la partie nord/nord-ouest de la propriété, laquelle est cernée par les deux voiries dans talus significatif ; qu'elle présente une pente montante depuis l'extrémité nord/nord-ouest de l'ordre de 10% puis un talus à hauteur d'un alignement d'arbres à abattre ; que la partie recevant les futurs bâtiments dispose d'une pente de plus de 13%, la différence de niveaux entre la façade extrême nord/nord-ouest et celle sud/sud-ouest étant de 6m, les bâtiments décalés présentant pourtant le même niveau de référence pour les acrotères et terrasses ; que cela induit à un gabarit apparent pour le bâtiment situé le plus à l'ouest de 16,14m (cabanon d'ascenseur compris) ; soit l'équivalent de plus de 5 niveaux apparents ;

Considérant que le projet induit des remblais jusqu'à 2,5m à quelques mètres des futurs alignements ;

Considérant que le projet en supprimant l'alignement d'arbres scindant la propriété et en ne proposant pas une replantation significative compromet son intégration paysagère, en particulier en rapport avec les vues dégagées des côtés sud et est ;

Considérant que la typologie du projet est en rupture avec les caractéristiques locales de la commune de Durbuy ; que ce parti architectural est acceptable à cet endroit compte tenu de son isolement, de la volumétrie en dégradé successif et de l'emploi de matériaux locaux ou de tonalité sobre, mais dans la mesure où les bâtiments s'inscrivent au sein d'un parc arboré, en cour fermée ; qu'il restera cependant à démontrer qu'il ne seront pas perçus significativement compte tenu du caractère boisé des zones ouest et nord (vues depuis le versant sud de l'Ourthe) mais aussi, après plantations adaptées, depuis le sud et l'est ;

Considérant que l'affectation projetée est justifiée par la situation à 300m du centre de Durbuy, mais aussi compte tenu du projet de contournement nord de la ville ;

Considérant que le projet n'illustre pas toutes les façades de chaque bâtiment, ceux-ci n'ayant pas la même relation avec le sol ;

Considérant qu'une implantation descendant le niveau global de 3m supprimerait tout remblai et favoriserait significativement l'intégration du projet ; qu'ainsi le niveau de référence pour le rez-de-chaussée serait de +201.00 ; que seul un accès ponctuel de 4m maximum subsisterait en coïncidant à cette courbe de niveau (soit +/- 30m de l'accès piéton actuel) dans l'axe de l'allée parking ;

Considérant que cette adaptation substantielle aurait pour conséquence de supprimer le 2ème appartement du rez-de-chaussée et de déplacer les terrasses des appartements 4,9 et 14 du côté des façades sud-ouest ; que le 1er appartement serait réorganisé pour disposer d'une terrasse au nord-ouest en s'écartant ainsi du futur alignement ; que le parking serait aménagé autour d'une allée centrale en démarrant à partir du P5 mais en prévoyant des rangées en vis-à-vis pour finalement développer 15 emplacements ;

Considérant que cette évolution limitera le gabarit :

- Coté Est à 7m maximum pour la partie crépie (10m pour la partie en retrait en verre) ;
- Coté sud, entre 6m (partie en verre bâtiment le plus à l'Est) et 9m (partie en verre bâtiment le plus à l'Ouest) ;
- Coté ouest à 6m pour la partie crépie (12m pour la partie en retrait en verre) ;
- Coté nord à 13,5m pour la partie en verre.

Considérant que le dernier niveau traité entièrement en verre sur toutes ses faces comme illustré sur les façades nord-est et nord-ouest participerait à la réduction de la perception des gabarits ;

Considérant que des alignement de hautes tiges d'essence feuillue locale (entre-axe 8 à 10m) devraient être planté à 10m des façades sud (en remplacement de l'alignement supprimé) et sur les nouveaux alignements ; qu'ils seraient complétés par des haies vives locales soit dans un premier temps sur l'alignement existant, soit directement sur le nouvel alignement ; que la limite nord du parking serait également soulignée par 3 arbres et



*une haie vive ; que ces aménagements repris en condition expresse du permis d'urbanisme avec garanties financières participeront significativement à l'intégration paysagère du projet ;  
Considérant que l'avis du SPW-DGO3-D.E.E. Risques géologiques et minier, les surfaces des allées et parkings seront imperméables mais malgré tout traités de manière paysagères (pavé/dalles-gazon/bois);  
Considérant qu'au moins un emplacement pour chaque parking devrait être adapté aux PMR ; que certaines adaptations (dégagements, distance pote/cloison, ...) doivent intervenir pour respecter toutes les dispositions du règlement général pour l'accès des bâtiments aux PMR ;  
Pour les motifs précités,  
J'émet un avis favorable sur le projet moyennant respect de toutes les conditions énoncées ci-avant. Des plans adaptés et complétés seront joints au permis délivré. » ;*

Vu le nouvel accusé de réception de plans modificatifs et de complément de notice, en application de l'article D.IV.43 du Code, en date du 19/12/2019 ;

Considérant que le présent projet implique des questions de voirie en vertu du décret sur les voiries communales du 06/02/2014 ; qu'il y a lieu de refixer un nouvel alignement comme le préconise le commissaire voyer ; que les démarches sont toujours en cours ; que cet alignement se fera sur le chemin n°1 prolongé par le sentier n° 17 repris à l'atlas des chemins ;

Considérant qu'en terme de mobilité et revu sa délibération n° 43 du 19/06/2019, le collège communal se rallie à l'avis du Fonctionnaire délégué en proposant 2 voiries à sens unique ;

Vu l'article D.IV. 56 du CoDT ;

Considérant que des charges d'urbanisme seront à prévoir ;

Vu le devis de la SWDE pour le raccordement en eau (68.422,95 € TVAC) ;

Vu les échanges de mail avec Orès mentionnant que l'extension sera prise en charge par leurs services ;

Considérant qu'il restera à chiffrer le montant pour la réfection de la voirie ;

Considérant que l'auteur de projet a modifié ses plans en répondant aux attentes du Fonctionnaire délégué ;

Vu le devis de plantation et le plan d'implantation s'y référant garantissant la bonne intégration paysagère du projet ;

Vu le nouvel avis du Fonctionnaire délégué reçu en date du 10/03/2020 sur les plans modifiés et sur les documents complémentaires et libellé comme suit :

*« ... Vu les plans modifiés/complétés et compléments (notice d'évaluation des incidences sur l'environnement inclus) introduit en accord avec le Collège communal en date du 19/12/2019 et qui visent à répondre à l'ensemble des remarques émises notamment par le Fonctionnaire délégué ;*

*Considérant que ces nouveaux documents concernent la construction d'un immeuble de 15 résidences ;*

*Vu le rapport du Collège communal en date du 27/01/2020 ;*

*Considérant que le projet nécessite une extension des équipements en eau et électricité ; que le Collège estime que dans un premier temps l'accès peut être assuré à partir des voiries (rue du Plâtre et chemin touristique) en leur donnant un sens unique ; qu'une solution plus globale est retenue pour un aménagement du chemin n° prolongé par le sentier n° 17 (Chemin touristique) en concertation avec le Commissaire voyer ; qu'en première estimation, ces aménagements s'élèveraient à 276.198 euros ; qu'il revient au Collège communal de déterminer précisément la part proportionnelle des charges qui incombera au demandeur ; qu'une procédure de modification de la voirie communale est toujours en cours sans pour autant compromettre la mise en œuvre du projet ; qu'il revient*





*cependant dans le cadre de la présente de mande de permis d'urbanisme à garantir la cession gratuite de +/- 5 mètres à partir de l'alignement existant du chemin touristique comme précisé sur le plan d'implantation ; Considérant que la bonne intégration du projet nécessite une replantation des abords qui consiste en une haie vive périphérique et des alignements d'arbres (entre distance minimale de 7m) ; que le devis joint aux plans modifiés ne mentionne que la haie ;*

*Considérant que l'extrémité de la terrasse du niveau 1 de l'appartement situé le plus au nord coïncide avec le futur alignement alors qu'elle est en surplomb par rapport au terrain naturel et à la voirie ; qu'il est par conséquent indispensable d'y prévoir un mur de soutènement également en pierre jusqu'à rejoindre le terrain naturel (suivant coupe CC') ;*

*Considérant que l'accès au site mériterait encore d'être réduit en largeur (dans la mesure où cela ne contrevient pas aux exigences du BZP ; qu'il pourrait être à tout le moins accompagné d'un feuillu haute tige à son extrémité sud-est ;*

*Considérant que le moellon mentionné en légende doit correspondre au calcaire givétien local ou à une pierre similaire ;*

*Considérant que la hauteur du rez-de-chaussée (essentiellement constitué du garage et des caves) oscille entre 3,5m et 3,26m pour être réduite de 80cm en rehaussant ce seul niveau (rampe de moins de 10%) ;*

*Pour les motifs précités,*

***J'émet un avis favorable sur le projet modifié pour autant que :***

- ***Un alignement d'arbres feuillus indigènes (à préciser) soit replanté (distance minimale de 7m) sur la périphérie des futurs bâtiments conformément au plan d'implantation – ces arbres seront d'une hauteur minimale de 3m et accompagnés de tuteur ;***
- ***La largeur de l'accès soit limitée au maximum (idéalement 4 mètres et a maximum selon les exigences du BZP) ;***
- ***Un mur de soutènement en pierre (calcaire givétien ou assimilé) complète la terrasse situé au nord (coin coïncidant avec le futur alignement) afin d'éviter tout remblai ;***
- ***Le parement en moellon soit en calcaire givétien ou assimilé ;***
- ***Préalablement à la délivrance du permis :***
  - o ***Une déclaration du demandeur soit fournie pour la cession gratuite au profit de la commune de al bande de terrain reprise sur la plan d'implantation pour constituer le nouvel alignement du Chemin touristique ;***
  - o ***Un devis complété des plantations à réaliser ;***
- ***Préalablement au début des travaux :***
  - o ***Une garantie financière couvrant l'exécution de l'équipement en eau et des plantations ;***
  - o ***Une garantie financière couvrant la charge d'urbanisme relative à la quote-part du demandeur dans l'aménagement du Chemin touristique. » ;***

Vu la déclaration de cession ;

Vu le devis complémentaire de plantation ;

Vu le plan d'implantation complété ainsi que le cartouche par l'auteur de projet ; que les attentes du Fonctionnaire délégué sont globalement rencontrées ;

Considérant que plus rien ne s'oppose à la délivrance du permis ;

Pour ces motifs ;

#### **DÉCIDE :**

**Article 1er.-** Le permis d'urbanisme sollicité par J&E Concept bvba (construction d'un immeuble de 15 appartements) est octroyé pour autant que :



- Un alignement d'arbres feuillus indigènes (à préciser) soit replanté (distance minimale de 7m) sur la périphérie des futurs bâtiments conformément au plan d'implantation – ces arbres seront d'une hauteur minimale de 3m et accompagnés de tuteur ;
- Un mur de soutènement en pierre (calcaire givétien ou assimilé) complète la terrasse situé au nord (coin coïncidant avec le futur alignement) afin d'éviter tout remblai ;
- Le parement en moellon soit en calcaire givétien ou assimilé ;

Le titulaire du permis devra préalablement au début des travaux :

- Finaliser la procédure voirie en vertu de l'article du 06/02/2014 relatif à la voirie communale et ce dans le but de refixer le nouvel alignement tout le long du chemin n°1 prolongé par le sentier n° 17 repris à l'atlas des chemins ;
- Fournir une garantie financière pour couvrir l'exécution de l'équipement en eau (suivant devis SWDE du 21/05/2019 et des plantations, devis de la société « La Patte verte » daté du 27/11/2019 et du 09/04/2020 ;
- Fournir une garantie financière correspondant à la charge d'urbanisme relative à la quote-part du demandeur dans l'aménagement du chemin touristique suivant devis de la société « Grooten Bertrand » daté du 03/02/2020.

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

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

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

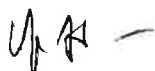
Article 5.- Le demandeur fournira un plan d'implantation coté reprenant le levé topographique des repères visibles qui seront implantés aux angles de la parcelle et seront maintenus jusqu'à l'achèvement du chantier, des chaises délimitant la future construction, des repères de niveaux ainsi que deux points de référence fixes situés en bordure de terrain permettant un contrôle à posteriori. Ce plan sera dressé et signé par un géomètre ou par l'architecte. Le plan sera contresigné par le demandeur, le maître d'œuvre et l'entreprise qui exécute les travaux. Le plan sera transmis à l'administration communale vingt jours calendrier avant le début des travaux.

L'indication de l'implantation devra être respectée lors de l'érection des bâtiment et ouvrages.

**Le plan sera transmis au Géomètre en charge de la vérification des implantations pour la commune de Durbuy : François HUBIN – rue du Chataignier 20 à 6960 Harre (Manhay) – 0476/39.38.96 – [f.hubin@gmail.com](mailto:f.hubin@gmail.com) dans les 20 jours calendrier avant le début des travaux.**

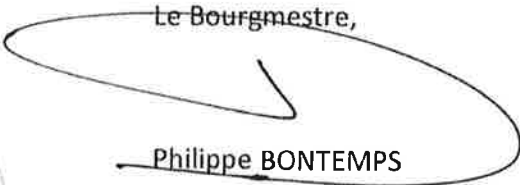
A DURBUY le 14 avril 2020

Le Directeur général,



Henri MAILLEUX

Le Bourgmestre,



Philippe BONTEMPS





## EXTRAITS DU CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

### VOIES DE RECOURS

#### Art. D.IV.63

§1<sup>er</sup>. Le demandeur peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement par envoi à l'adresse du directeur général de la DGO4 dans les trente jours :

- 1° soit de la réception de la décision du collège communal visée à l'article D.IV.46 et D.IV.62;
- 2° soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.47, §1<sup>er</sup> ou §2;
- 3° soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.48;
- 4° soit, en l'absence d'envoi de la décision du fonctionnaire délégué dans les délais visés respectivement aux articles D.IV.48 ou D.IV.91, en application de l'article D.IV.48, à dater du jour suivant le terme du délai qui lui était imparti pour envoyer sa décision.

Le recours contient un formulaire dont le modèle est fixé par le Gouvernement, une copie des plans de la demande de permis ou de certificat d'urbanisme n°2 ou une copie de la demande de certificat d'urbanisme n°2 si elle ne contient pas de plan, et une copie de la décision dont recours si elle existe. (...).

#### Art. D.IV.64

Le collège communal, lorsqu'il n'est pas le demandeur, peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement dans les trente jours de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée aux articles D.IV.48 ou D.IV.91 prise en application de l'article D.IV.48 octroyant un permis ou un certificat d'urbanisme n°2. Le recours est envoyé simultanément au demandeur et au fonctionnaire délégué.

#### Art. D.IV.65

Le fonctionnaire délégué peut, dans les trente jours de sa réception, introduire un recours motivé auprès du Gouvernement contre le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 :

1° lorsque la décision du collège communal est divergente de l'avis émis par la commission communale dans le cadre d'une consultation obligatoire de celle-ci;

2° en l'absence de commission communale, lorsqu'à l'occasion de l'enquête publique organisée en application du Code, 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 soit :

a) 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;

b) 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;

c) 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;

d) 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;

e) 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.

Le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 reproduit le présent article.

Le recours est envoyé simultanément au collège communal et au demandeur. Une copie du recours est envoyée à l'auteur de projet.

### EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME N°2

#### Art. D.IV.98

L'appréciation formulée par le collège communal, par le fonctionnaire délégué ou par le Gouvernement sur le principe et les conditions de la délivrance d'un permis qui serait demandé pour réaliser pareil projet reste valable pendant deux ans à compter de la délivrance du certificat d'urbanisme n° 2, pour les éléments de la demande de permis qui ont fait l'objet du certificat n° 2 et sous réserve de l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement, des résultats des enquêtes, annonces de projet et autres consultations et du maintien des normes applicables au moment du certificat.



Toutefois, le Gouvernement lorsqu'il statue sur recours n'est pas lié par l'appréciation contenue dans le certificat d'urbanisme n° 2 dont il n'est pas l'auteur.

### **AFFICHAGE DU PERMIS**

Art. D.IV.70

Un avis indiquant que le permis a été délivré ou que les actes et travaux font l'objet du dispositif du jugement visé à l'article D.VII.15 ou de mesures de restitution visées à l'article D.VII.21, est affiché sur le terrain à front de voirie et lisible à partir de celle-ci, par les soins du demandeur, soit lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit dans les autres cas, dès les préparatifs, avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par la commune ou le fonctionnaire délégué, le jugement visé à l'article D.VII.15 ou le dossier relatif aux mesures de restitution visées à l'article D.VII.21, se trouve en permanence à la disposition des agents désignés à l'article D.VII.3 à l'endroit où les travaux sont exécutés et les actes accomplis.

### **NOTIFICATION DU DEBUT DES TRAVAUX**

Art. D.IV.71

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

### **INDICATION DE L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

Art. D.IV.72

Le début des travaux relatifs aux constructions nouvelles, en ce compris l'extension de l'emprise au sol de constructions existantes, est subordonné à l'indication sur place de l'implantation par les soins du collège communal. Le collège communal indique l'implantation sur place avant le jour prévu pour le commencement des actes et travaux.

Il est dressé procès-verbal de l'indication.

### **DÉCLARATION D'ACHÈVEMENT DES TRAVAUX**

Art. D.IV.73.

Selon les dispositions que peut arrêter le Gouvernement, dans le délai de soixante jours à dater de la requête que le titulaire du permis ou le propriétaire du bien adresse au collège communal dans le cas où la demande relevait en première instance du collège communal ou au fonctionnaire délégué dans le cas où la demande relevait du fonctionnaire délégué ou du Gouvernement, il est dressé une déclaration certifiant que :

- 1° les travaux sont ou ne sont pas achevés dans le délai endéans lequel ils devaient, le cas échéant, être achevés ;
- 2° les travaux ont ou n'ont pas été exécutés en conformité avec le permis délivré.

Si les travaux ne sont pas achevés dans le délai ou ne sont pas conformes au permis délivré, la déclaration, selon le cas, contient la liste des travaux qui n'ont pas été exécutés ou indique en quoi le permis n'a pas été respecté.

### **CONSTAT DE L'EXÉCUTION DES CONDITIONS OU DES CHARGES D'URBANISME ET RESPONSABILITÉ DÉCENNALE**

Art. D.IV.74

Nul ne peut procéder à la division, selon le cas, d'un permis d'urbanisation ou d'un permis d'urbanisme de constructions groupées, qui implique la réalisation d'une ou plusieurs conditions ou des charges d'urbanisme ou l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, avant que le titulaire du permis ait soit exécuté les actes, travaux et charges imposés, soit fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution.

L'accomplissement de cette formalité est constaté dans un certificat délivré par le collège communal et adressé, par envoi, au titulaire du permis. Une copie de l'envoi est adressée au fonctionnaire délégué.





Art. D.IV.75

Hors le cas où l'équipement a été réalisé par les autorités publiques, le titulaire du permis demeure solidairement responsable pendant dix ans avec l'entrepreneur et l'auteur de projet de l'équipement à l'égard de la Région, de la commune et des acquéreurs de lots, et ce, dans les limites déterminées par les articles 1792 et 2270 du Code civil.

**PEREMPTION DU PERMIS**

Art. D.IV.81

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui impose à son titulaire des actes, travaux ou charges est périmé lorsque le titulaire n'a pas exécuté les actes, travaux ou charges imposés ou n'a pas fourni les garanties financières exigées.

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui autorise des actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge est périmé lorsque le titulaire n'a pas exécuté les actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale ou n'a pas fourni les garanties financières exigées.

Par dérogation aux alinéas 1<sup>er</sup> et 2, lorsqu'en vertu de l'article D.IV.60, alinéa 3, le permis précise que certains lots peuvent être cédés sans que le titulaire ait exécuté les actes, travaux et charges imposés ou fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution, le permis n'est pas périmé pour ceux de ces lots qui ont fait l'objet de l'enregistrement d'un des actes visés à l'article D.IV.2, §1<sup>er</sup>, alinéa 3.

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui n'impose pas à son titulaire des actes, travaux ou charges est périmé pour la partie du bien qui n'a pas fait l'objet de l'enregistrement d'un des actes visés à l'article D.IV.2, §1<sup>er</sup>, alinéa 3.

Art. D.IV.82

Lorsque la réalisation du permis d'urbanisation est autorisée par phases, le permis détermine le point de départ du délai de péremption de cinq ans pour chaque phase autre que la première.

Art. D.IV.83

Lorsque, en application de l'article D.IV.79, le permis d'urbanisation vaut permis d'urbanisme pour la réalisation des actes et travaux relatifs à la voirie, ce dernier se périmé en même temps que le permis d'urbanisation.

Art. D.IV.84

§1<sup>er</sup>. Le permis d'urbanisme est périmé pour la partie restante des travaux si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les cinq ans de son envoi.

§2. Toutefois, à la demande du bénéficiaire du permis d'urbanisme, celui-ci est prorogé pour une période de deux ans. Cette demande est introduite quarante-cinq jours avant l'expiration du délai de péremption visé au paragraphe 1<sup>er</sup>.

La prorogation est accordée par le collège communal. Toutefois, lorsque le permis a été délivré par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.22, la prorogation est accordée par le fonctionnaire délégué.

§3. Lorsque la réalisation des travaux a été autorisée par phases, le permis d'urbanisme détermine, pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai visé au paragraphe 1<sup>er</sup>. Ces autres phases peuvent bénéficier de la prorogation visée au paragraphe 2.

§4. À la demande motivée du demandeur de permis, l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis d'urbanisme peut, dans sa décision, adapter le délai visé au paragraphe 1<sup>er</sup>, sans que celui-ci ne puisse toutefois dépasser sept ans.

§5. Par dérogation aux paragraphes 1<sup>er</sup> à 4, le permis délivré par le Gouvernement en vertu de l'article D.IV.25 est périmé si les travaux n'ont pas été commencés de manière significative dans les sept ans à compter du jour où le permis est envoyé conformément à l'article D.IV.50. Toutefois, le Gouvernement peut, sur requête spécialement motivée, accorder un nouveau délai sans que celui-ci ne puisse excéder cinq ans.

Art. D.IV.85

La péremption des permis s'opère de plein droit.

Le collège communal peut constater la péremption dans un procès-verbal qu'il adresse, par envoi, au titulaire du permis. Une copie de l'envoi est adressée au fonctionnaire délégué.

Art. D.IV.86

Lorsque le permis est suspendu en application des articles D.IV.89 et D.IV.90, le délai de péremption du permis est concomitamment suspendu.

Art. D.IV.87



Le délai de péremption est suspendu de plein droit durant tout le temps de la procédure, à savoir de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale, lorsqu'un recours en annulation a été introduit à l'encontre du permis devant le Conseil d'État ou qu'une demande d'interruption des travaux autorisés par le permis est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire. Si le bénéficiaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie au procès, l'autorité qui a délivré le permis ou la DGO4 pour les permis délivrés par le Gouvernement notifie au bénéficiaire le début et la fin de période de suspension du délai de péremption.

### **SUSPENSION DU PERMIS**

#### Art. D.IV.88

Lorsqu'un projet requiert pour sa réalisation une ou plusieurs autres autorisations visées à l'article D.IV.56 ou visées par une autre législation de police administrative, les actes et travaux autorisés par le permis ne peuvent être exécutés par son titulaire tant que ce dernier ne dispose pas desdites autorisations.

Le délai de péremption visé aux articles D.IV.81 et suivants est suspendu tant que la décision relative à l'autorisation n'est pas envoyée. Si l'autorisation est refusée, le permis devient caduc, de plein droit, le jour du refus en dernière instance de l'autorisation.

#### Art. D.IV.89

Un permis peut être suspendu dans les cas suivants :

1° par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.62;

2° en cas de découverte fortuite de biens archéologiques lors de la mise en œuvre du permis, dans les conditions de l'article 245 du Code wallon du patrimoine.

3° lorsqu'une étude d'orientation, une étude de caractérisation, une étude combinée, un projet d'assainissement ou des actes et travaux d'assainissement doivent être accomplis en vertu du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols.

#### Art. D.IV.90

Le permis délivré par le collège communal est suspendu tant que le demandeur n'est pas informé de sa notification au fonctionnaire délégué et durant le délai de trente jours octroyé au fonctionnaire délégué pour une éventuelle suspension en application de l'article D.IV.62.

Les recours visés aux articles D.IV.64 et D.IV.65 sont suspensifs, de même que les délais pour former recours.

### **RETRAIT DE PERMIS**

#### Art. D.IV.91

Sans préjudice des règles générales applicables au retrait des actes administratifs, un permis ne peut être retiré que dans les cas suivants :

1° suite à la suspension du permis par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.62 ;

2° en cas de découverte fortuite de biens archéologiques lors de la mise en œuvre du permis, dans les conditions de l'article 245 du Code wallon du Patrimoine

3° en cas de non respect des règles sur l'emploi des langues.

En cas de non respect des règles sur l'emploi des langues, le retrait est envoyé dans les soixante jours à dater du jour où la décision a été prise, ou, si un recours en annulation a été introduit, jusqu'à la clôture des débats. L'autorité compétente dispose d'un nouveau délai complet, identique au délai initial, à dater de l'envoi de la décision de retrait pour se prononcer et envoyer sa décision.

Lorsque le collège communal, le fonctionnaire délégué ou le Gouvernement retire le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 en application des règles générales relatives au retrait des actes administratifs, il envoie la nouvelle décision dans un délai de quarante jours à dater de l'envoi de la décision de retrait.

### **CESSION DU PERMIS**

#### Art. D.IV.92

§1<sup>er</sup>. En cas de cession d'un permis dont les charges, les conditions ou les actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, ne sont pas complètement réalisés, le cédant et le cessionnaire procèdent à une notification conjointe à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance. Si des garanties financières ont été fournies avant la cession et qu'elles n'ont pas été utilisées, elles sont soit maintenues, soit remplacées par des garanties financières équivalentes.

La notification fait état du sort réservé aux garanties financières fournies avant la cession et contient la confirmation écrite du cessionnaire qu'il a pris connaissance du permis, des conditions et charges éventuelles prescrites par l'autorité compétente ou des



actes et travaux à réaliser nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge, de l'article D.IV.75 et du fait qu'il devient titulaire du permis.

L'autorité compétente accuse réception de la notification et en informe, selon le cas, le collège communal ou le fonctionnaire délégué.

§2. À défaut, le cédant ou ses ayants droit demeurent solidairement responsables avec le cessionnaire des charges et conditions prescrites ou des actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge.

### **RENONCIATION AU PERMIS**

Art. D.IV.93

§1<sup>er</sup>. Le titulaire d'un permis non mis en œuvre peut y renoncer.

La renonciation est expresse et ne se présume pas du dépôt ultérieur d'une autre demande de permis.

§2. Lorsque le permis porte sur un bien appartenant à plusieurs propriétaires ou faisant l'objet de droits réels, la renonciation ne peut avoir lieu que de l'accord de tous les titulaires de droit réel.

§3. Le titulaire du permis envoie sa renonciation au collège communal et au fonctionnaire délégué.

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du

Le Ministre-Président,

Willy BORSUS

Le Ministre de l'Aménagement du Territoire,

Carlo DI ANTONIO



PROCÈS VERBAL DE MESURAGE

Je soussigné Pierre PONCELET Géomètre-Expert  
 assermenté en cette qualité par le Tribunal de l'instance de Marche-en-Famenne  
 inscrit sur la liste officielle des géomètres experts indépendants  
 révisés au tableau tenu par le Conseil fédéral des géomètres experts sous la matricule  
 geo040663  
 domicilié 15, rue des Mietlys à B.8987 Marcourt  
 déclare m'être rendu sur la parcelle cadastrale  
 Commune de DURBUY - 1<sup>er</sup> DIV/DURBUY - Section A - n°532a

propriété de  
 La société "J&E Holdings BVBA" dont le siège social est établi à  
 Albert I Laan n° 113, B670 Onstkenkerke

Afin d'établir un plan de mesurage de deux lots  
 - Le lot A, partie du n°532a, est repris au plan sous l'entité bleue et a une contenance  
 mesurée de 2380,4 m<sup>2</sup>  
 - Le lot B, partie du n°532a, est repris au plan sous l'entité orange et a une contenance  
 mesurée de 7689,7 m<sup>2</sup>

Le présent a été réalisé suivant  
 occupation :  
 plans des chemins et canaux  
 - migration de la situation cadastrale  
 - plan d'échange du géomètre Barvaux du 02/11/1961  
 - plan de 2003 de la "Direction des Grands Levers et Plans Généraux" réél  
 DBY0210/A0101

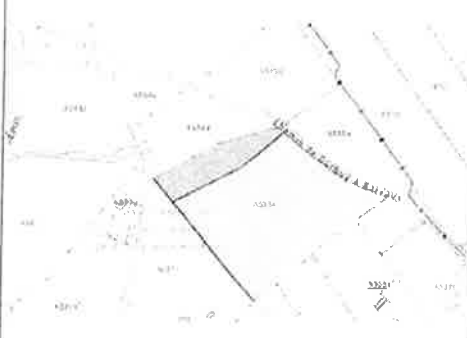
Les limites et superficies issues du mesurage sont reprises sur le plan de mesurage

Plan à Rendex le 25 mai 2020



Commune de DURBUY 1 DIV/DURBUY - Section A  
 Plan de mesurage de deux lots issus de la parcelle n°532a

SITUATION CADASTRALE



Liste de coordonnées Lambert 72

N°	X	Y	Notes
1	227184,95	116357,00	point de bornage
2	227183,31	116351,04	point de bornage
3	227179,85	116329,47	point de bornage
4	227168,77	116322,73	point de bornage
5	227218,34	116291,07	point de bornage
6	227225,13	116303,00	point de bornage
7	227229,71	116305,43	point de bornage
8	227181,00	116327,24	point de bornage
9	227211,87	116343,98	point de bornage
10	227219,57	116348,92	point de bornage
11	227228,44	116343,81	point de bornage
12	227263,74	116357,00	point de bornage
13	227263,74	116357,00	point de bornage
14	227263,74	116357,00	point de bornage
15	227263,74	116357,00	point de bornage
16	227263,74	116357,00	point de bornage
17	227263,74	116357,00	point de bornage
18	227263,74	116357,00	point de bornage
19	227263,74	116357,00	point de bornage
20	227263,74	116357,00	point de bornage
21	227263,74	116357,00	point de bornage
22	227263,74	116357,00	point de bornage
23	227263,74	116357,00	point de bornage
24	227263,74	116357,00	point de bornage
25	227263,74	116357,00	point de bornage
26	227263,74	116357,00	point de bornage
27	227263,74	116357,00	point de bornage
28	227263,74	116357,00	point de bornage
29	227263,74	116357,00	point de bornage
30	227263,74	116357,00	point de bornage
31	227263,74	116357,00	point de bornage
32	227263,74	116357,00	point de bornage
33	227263,74	116357,00	point de bornage
34	227263,74	116357,00	point de bornage
35	227263,74	116357,00	point de bornage
36	227263,74	116357,00	point de bornage
37	227263,74	116357,00	point de bornage
38	227263,74	116357,00	point de bornage
39	227263,74	116357,00	point de bornage
40	227263,74	116357,00	point de bornage
41	227263,74	116357,00	point de bornage
42	227263,74	116357,00	point de bornage
43	227263,74	116357,00	point de bornage
44	227263,74	116357,00	point de bornage
45	227263,74	116357,00	point de bornage
46	227263,74	116357,00	point de bornage
47	227263,74	116357,00	point de bornage
48	227263,74	116357,00	point de bornage
49	227263,74	116357,00	point de bornage
50	227263,74	116357,00	point de bornage
51	227263,74	116357,00	point de bornage
52	227263,74	116357,00	point de bornage
53	227263,74	116357,00	point de bornage
54	227263,74	116357,00	point de bornage
55	227263,74	116357,00	point de bornage
56	227263,74	116357,00	point de bornage
57	227263,74	116357,00	point de bornage
58	227263,74	116357,00	point de bornage
59	227263,74	116357,00	point de bornage
60	227263,74	116357,00	point de bornage
61	227263,74	116357,00	point de bornage
62	227263,74	116357,00	point de bornage
63	227263,74	116357,00	point de bornage
64	227263,74	116357,00	point de bornage
65	227263,74	116357,00	point de bornage
66	227263,74	116357,00	point de bornage
67	227263,74	116357,00	point de bornage
68	227263,74	116357,00	point de bornage
69	227263,74	116357,00	point de bornage
70	227263,74	116357,00	point de bornage
71	227263,74	116357,00	point de bornage
72	227263,74	116357,00	point de bornage
73	227263,74	116357,00	point de bornage
74	227263,74	116357,00	point de bornage
75	227263,74	116357,00	point de bornage
76	227263,74	116357,00	point de bornage
77	227263,74	116357,00	point de bornage
78	227263,74	116357,00	point de bornage
79	227263,74	116357,00	point de bornage
80	227263,74	116357,00	point de bornage
81	227263,74	116357,00	point de bornage
82	227263,74	116357,00	point de bornage
83	227263,74	116357,00	point de bornage
84	227263,74	116357,00	point de bornage
85	227263,74	116357,00	point de bornage
86	227263,74	116357,00	point de bornage
87	227263,74	116357,00	point de bornage
88	227263,74	116357,00	point de bornage
89	227263,74	116357,00	point de bornage
90	227263,74	116357,00	point de bornage
91	227263,74	116357,00	point de bornage
92	227263,74	116357,00	point de bornage
93	227263,74	116357,00	point de bornage
94	227263,74	116357,00	point de bornage
95	227263,74	116357,00	point de bornage
96	227263,74	116357,00	point de bornage
97	227263,74	116357,00	point de bornage
98	227263,74	116357,00	point de bornage
99	227263,74	116357,00	point de bornage
100	227263,74	116357,00	point de bornage

Légende:

- Dalment
- voie vive / voies lèges
- Emprise sol / dalle béton
- Bordure
- Asphalte
- Chemin
- Clou / Station
- Chambre de visite
- Caniveau / séparateur de voirie
- Vase de visite (carré)
- Poteaux de signalisation
- Poteaux électrique
- limite de propriété
- alignement

Orthogone

Superficies mesurées  
 Lot A 2380,4 m<sup>2</sup>  
 Lot B 7689,7 m<sup>2</sup>  
 Maître d'ouvrage  
 J&E Holdings BVBA  
 Albert I Laan 113  
 B670 Onstkenkerke

Rendex le 25 mai 2020

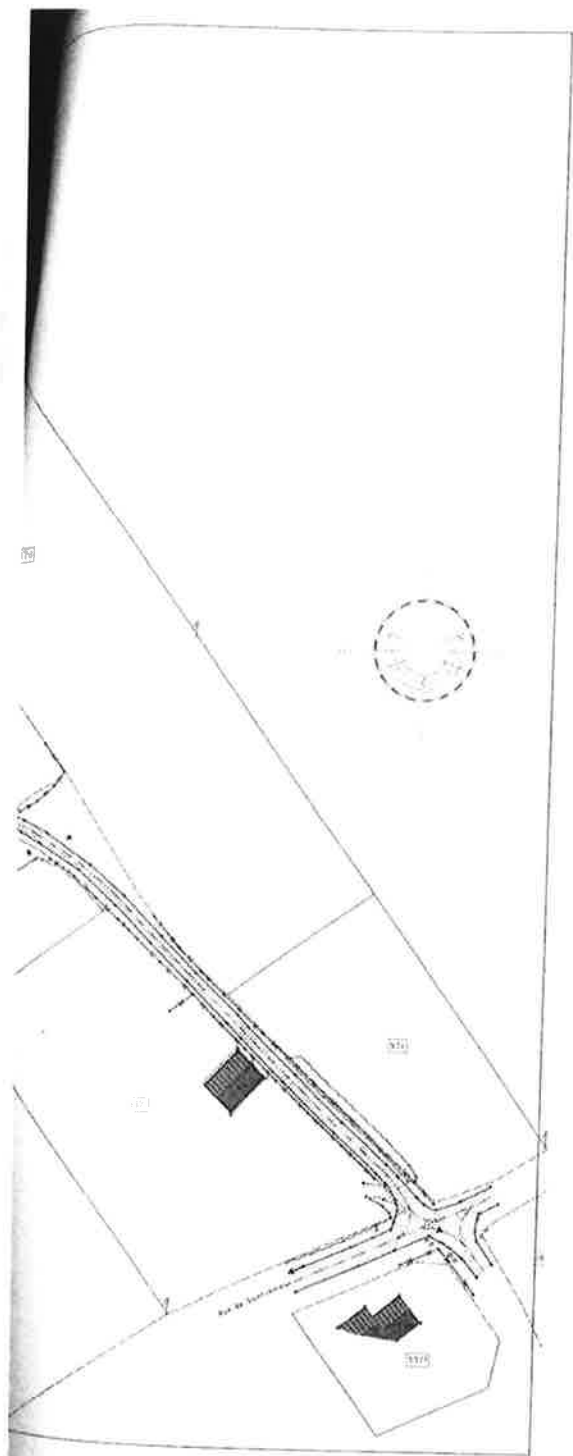
DOSSIER 19180

Echelle 1/500<sup>m</sup>

Système de coordonnées: Lambert 72







**eRegistration - Formalité d'enregistrement**

**Mention d'enregistrement**

Acte du notaire Vincent DUMOULIN à Marche-en-Famenne le 22/10/2020 00:00,  
répertoire 5514

Rôle(s): 65 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE MARCHE-EN-FAMENNE  
le cinq novembre deux mille vingt (05-11-2020)

Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 5665

Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (€ 50,00)

Référence STIPAD:

Le receveur

Imprimé par iNot

**eRegistration - Formalité d'enregistrement****Mention d'enregistrement**

Annexe eRegistration

Annexe à l'acte du notaire Vincent DUMOULIN à Marche-en-Famenne le 22/10/2020 00:00, répertoire 5514

Rôle(s): 14 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE MARCHE-EN-FAMENNE le cinq novembre deux mille vingt (05-11-2020)

Référence ASSP (6) Volume 0 Folio 100 Case 1252

Droits perçus: cent euros zéro eurocent (€ 100,00)

Le receveur

Imprimé par iNot

**eRegistration - Formalité d'hypothèque****Mention d'hypothèque**Acte du notaire Vincent DUMOULIN à Marche-en-Famenne le 22/10/2020 00:00, répertoire 5514  
Transcrit au bureau Sécurité juridique MARCHE-EN-FAMENNE Le cinq novembre deux mille vingt (05-11-2020)**Réf. : 32-T-05/11/2020-04351**

Montant: deux cent trente euros (€ 230,00)

Total € 230,00

Rétribution forfaitaire transcription € 230,00

--- ---

Le conservateur des hypothèques

Imprimé par iNot

Cinquante-hu  
et dernier  
rôle**POUR EXPEDITION CONFORME**