

2022/134

Du 16.05.22

STATUTS

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,

Le seize mai,

Par devant Maître **Marie-Hélène TOUSSAINT**, notaire à Liège, deuxième canton,

A COMPARU

La société anonyme « IMODEFF » ayant son siège social à 1050 Bruxelles, avenue Louise 335, inscrite à la banque carrefour des Entreprises et assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajouter sous le numéro BE(0)402.982.936.

Société constituée sous forme d'une société privée à responsabilité limitée dénommée « UTIL », aux termes d'un acte reçu par Maître Paul DE BUE, Notaire à Bruxelles, le 28 juillet 1942, publié par extraits aux annexes du Moniteur belge des 16, 17 et 18 août suivants, sous le numéro 10.946, ayant adopté la forme d'une société anonyme suivant procès-verbal reçu par le notaire Georges MUSCHART, à Saint-Gilles (Bruxelles), le 20 août 1971, publié aux annexes du Moniteur belge du 28 août suivant, sous le numéro 2598-1.

Dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois par acte reçu par Maître Jean VINCKE, Notaire associé à Bruxelles, le 1^{er} décembre 2021, publié aux Annexes du Moniteur belge le 16 décembre suivant, sous le numéro 0374552.

Représentée en vertu d'une procuration reçue par ledit Notaire VINCKE en date du 24 juin 2015, dont une expédition est restée annexée à un acte reçu par le notaire soussigné, le 17 février 2020 par Madame PIERREE Fabienne Michèle Jeanne, domiciliée à 4052 Chaudfontaine (Beaufays), Voie de l'Air Pur 50.

Ci-après dénommée « le Propriétaire » ou « le Comparant ».

EXPOSE PREALABLE

1. Le comparant, préalablement aux statuts de l'immeuble, objets des présentes, nous déclare qu'il est propriétaire de l'immeuble suivant :

Ville de LIÈGE (62805) – 5^{ème} division :

Un immeuble à usage de bureaux sis boulevard Frère Orban, 24/26, cadastré d'après titre section B numéro 476b25, et d'après matrice cadastrale récente sous section B numéro 0476B25P0000, pour une contenance de douze ares trente-trois centiares (12a 33ca).

Revenu cadastral : cent quarante-deux mille quarante-deux euros (142.042,00 €).

ORIGINE DE PROPRIETE

Le comparant déclare être propriétaire des biens pour les avoir acquis de la société AXA BELGIUM, ayant son siège social à Watermael-Boitsfort, boulevard du Souverain, 25, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0404.483.367 RPM Bruxelles, suivant acte reçu par Maître Jean VINCKE, notaire à Bruxelles, et Maître Vincent VRONINKS, notaire à Ixelles, le 21 novembre 2014, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège le 3 décembre suivant, dépôt 09167.

premier
feuillet



La société AXA BELGIUM précitée en était propriétaire aux termes d'un acte de fusion par absorption de la société WINTERTHUR-EUROPE ASSURANCES, numéro d'entreprise 0403.290.168, reçu le 18 janvier 2008 par Maître Jean-François POELMAN, notaire à Schaerbeek, et Maître Vincent VRONKINKS à Ixelles, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège sous la référence 35-T-29/02/2008-02252.

Antérieurement, la société WINTERTHUR-EUROPE ASSURANCES, précitée, en était propriétaire pour se l'être vu apporter, avec d'autres biens, par la société anonyme de droit suisse « WINTERTHUR », aux termes d'un acte contenant augmentation de capital par apport de branche d'activité, dressé par le notaire Gilberte RAUCQ, à Bruxelles, le 4 décembre 1991, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège, le vingt et un janvier suivant, volume 5204 numéro 13.

La société anonyme de droit suisse « WINTERTHUR » précitée, en était propriétaire depuis plus de trente ans à compter des présentes.

2. Le comparant déclare ensuite nous requérir d'acter authentiquement ce qui suit :

L'immeuble ci-après décrit est placé sous le régime de copropriété et d'indivision forcée, conformément à la loi et plus précisément par application des articles 3.84 à 3.100 du Nouveau Code civil.

L'association des copropriétaires sera dénommée « Association des copropriétaires de la Résidence BEAU RIVAGE » et aura son siège dans l'immeuble sis à Liège, Boulevard Frère Orban, 24/26.

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

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

DEPOT DES PERMIS ET PLANS

Resteront annexés à la présente les documents suivants :

1. La copie du permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestres et Echevins de la Ville de Liège le 2 décembre 2016, référence 84129 et de ses annexes pour la transformation d'un immeuble de bureaux existant en bureaux et appartements

2. La copie du permis d'urbanisme modificatif délivré par le Collège des Bourgmestres et Echevins de la Ville de Liège le 31 janvier 2020, référence 87970, pour la transformation d'un immeuble de bureaux en immeuble de bureaux et 44 appartements et parkings.

3. La copie du permis d'urbanisme modificatif, délivré par le Collège des Bourgmestres et Echevins de la Ville de Liège le 25 septembre 2020, référence 89467, ayant pour objet la modification du parking existant, et de ses annexes,

4. La copie du permis d'urbanisme modificatif, délivré par le Collège des Bourgmestres et Echevins de la Ville de Liège le 11 juin 2021, référence PU/90470G ayant pour objet « Transformation d'un immeuble de bureaux en un bureau et 41 appartements » et ses annexes, dont les plans dressés le 11 mars 2020 par le Bureau d'Architecture ARTAU, dont les bureaux sont situés à 4000 Liège, Place des Guillemins 5/4.

5. Les plans dressés les 21 janvier, 14 février, 3 mars, 18 mars 2022 par le Bureau d'Architecture Artau, précité, enregistrés dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale sous le numéro de référence n° 62805/10116.

Le comparant certifie que les plans mentionnés ci-dessus n'ont pas été modifiés depuis la délivrance de ces numéros de référence. En conséquence, et en exécution de l'article 1 alinéa 4 de la Loi Hypothécaire et de l'article 26, alinéa 3, 2° du Code des droits d'enregistrement, les parties déclarent que les plans ne seront pas présentés à la formalité de l'enregistrement. Un exemplaire de chacun de ces plans restera ci-annexé après signature par les parties et Nous, Notaire, mais ne sera pas transcrit.

Il est expressément stipulé que les aménagements extérieurs en ce compris les terrasses, tels qu'ils sont dessinés sur les plans de l'architecte, ne sont pas contractuels. Le comparant se réserve le droit de les aménager autrement, dans le respect toutefois des règles urbanistiques en vigueur.

Le Notaire soussigné a interrogé comme suit l'architecte PIERRET en date du 9 mai 2022 : « *pourriez-vous me confirmer que les modifications entre les plans annexés à la demande de permis et les plans précadastrés (plans d'exécution) ne portent pas sur des points qui nécessiteraient l'obtention d'un permis d'urbanisme modificatif ?* »

Par email daté du 13 mai 2022, l'architecte PIERRET a répondu ce qui suit :

« *Je vous réponds par l'affirmative à votre demande ci-dessous (pas de d'obtention de permis d'urbanisme modificatif)* »

6. Le rapport établi par Maître Marie-Hélène TOUSSAINT, Notaire soussigné, et un tableau de quotités établi sur base dudit rapport motivant la répartition des quotités détenues par les lots privatifs dans les parties communes. Ce rapport a été établi en vertu de l'article 3.85 du Code Civil. Ce rapport et ce tableau demeureront ci-annexés, après avoir été lus, commentés, datés et signés par le comparant et nous, Notaire, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte mais sans qu'il en résulte une obligation de le transcrire.

7. Le règlement d'ordre intérieur dûment signé et paraphé par le comparant et nous notaire. Ce règlement demeurera ci-annexé sans qu'il en résulte une obligation de le transcrire.

SERVITUDES

1. Le titre de propriété du vendeur, étant un acte reçu par Maître Jean VINCKE, Notaire à Bruxelles, et Maître Vincent VRONINKS, Notaire à Ixelles, le 21 novembre

deuxième
feuillet



2014, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège le 3 décembre suivant, dépôt numéro 9167 contient la clause suivante :

« Le vendeur informe l'acquéreur de l'existence d'une servitude de passage pour l'accès par ORES au local Haute Tension situé dans l'immeuble sous-sol côté rue. »

2. La division de l'immeuble, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs d'un état de choses qui donnera naissance à diverses servitudes si les lots appartiennent à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent ; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la « destination du propriétaire » consacrée par l'article 3.119 du Code civil.

Il en est notamment ainsi :

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

STATUT ADMINISTRATIF DE L'IMMEUBLE

1. Préambule

Le comparant se déclare informé de ce que chaque immeuble est régi par des dispositions ressortissant au droit public immobilier (urbanisme, environnement, PEB...) qui forment le statut administratif des immeubles.

Le propriétaire a un devoir d'information à ce sujet.

Le notaire rappelle ce qui suit à propos de son intervention :

- son obligation d'information s'exerce subsidiairement à celle du propriétaire;
- 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 (administration et/ou architecte, géomètre-expert...).

2. Urbanisme et aménagement du territoire

Par email daté du 17 décembre 2021, le Notaire soussigné a adressé à la Ville de Liège un formulaire de demande de renseignements urbanistiques sur base des articles D.IV.99, D.IV.100 et D.IV.105 du Code du Développement Territorial (ci-après dénommé « le CoDT »).

Par courrier du 5 janvier 2022, la Ville de Liège a répondu ce qui suit :

troisième
feuille





Parcelle concernée	Division: LIEGE 5 DIV Section: B Numéro: B 476 B 25 INS: 62063 Surface calculée: 12.2 ares Adresse de la parcelle (Source:ICAR): Boulevard Frère-Orban 25 4000 Liège Boulevard Frère-Orban 26 , 4000 Liège Boulevard Frère-Orban 24 , 4000 Liège
Plan de secteur	Nom du plan du secteur d'aménagement : LIEGE 1 Zone(s) d'affectation: Habitat (100% soit 12.2 ares) Surcharges du plan de secteur Avant-projet et projet de modification du plan de secteur Infrastructures en avant-projet ou projet : Non Périmètres des avant-projets et projets : Non
Guide Régionaux d'Urbanisme	Parcelle située en GRU - Anciennement Zones Protégées en matière d'Urbanisme: non Parcelle située en GRU - Anciennement Périmètres de Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural: Non
Schéma de Développement Communal	Parcelle située en SDC - Anciennement Schéma de Structure communales: Non
Rénovation urbaine	Parcelle située dans un périmètre de rénovation urbaine: Non
Revitalisation urbaine	Parcelle située dans un périmètre de revitalisation urbaine: Non
Sites à réaménager (SAR)	Parcelle située dans un SAR: non
Périmètre de reconnaissance économique	La parcelle se trouve dans un périmètre de reconnaissance économique: Non
Schéma d'Orientation local	Parcelle concernée par un SOL : non
Périmètre de remembrement urbain	Parcelle située dans un périmètre de remembrement urbain: Non
Cavité souterraine d'intérêt scientifique	Parcelle située dans une cavité: Non
Permis d'Urbanisation	Parcelle située dans un lotissement: Non
Paro naturel	Parcelle située dans un parc naturel: Non
Guide Communaux d'Urbanisme	Parcelle située en GCU - Anciennement Règlements Communaux d'Urbanisme: Non Parcelle située en GCU - Anciennement Règlements Communaux de Bâtisses : oui Code carto : 62063-RCB-0002-01 Libellé : Règlement relatif à la protection des arbres et des espaces verts Historique dossier : Arrêté du 17/02/1984
Zones d'assainissement	1 type(s) de zone(s) : Collectif (RAC)
Aléa d'inondation	La parcelle n'est située dans aucune zone
Canalisations de gaz Fluxys	Parcelle traversée par une canalisation 'Fluxys': Non Canalisation 'Fluxys' à une distance inférieure à 250 mètres: Non
ADESA- Points et lignes (PVR/LVR)	Sélection située dans un PIP: Non Sélection située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable: Non
Zone Natura 2000	Parcelle non située dans le périmètre d'une zone Natura 2000
Zone Natura 2000 (100m)	Parcelle non située à moins de 100 mètres du périmètre d'une zone Natura 2000

Servitudes (sources : Cadmap)	Le cadastre a connaissance d'une servitude qui traverse la parcelle: NON
Axe de ruissellement concentré	Parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré: non Parcelle située à moins de 20 mètres d'un axe de ruissellement concentré: Non
Wateringue	Parcelle contenant une wateringue: Non
Zone de prévention des captages (SPW)	Parcelle située dans une zone de prévention forfaitaire (II): Non Parcelle située dans une zone de prévention arrêtée (II) : non Parcelle située dans une zone de surveillance arrêtée III : Non
Seveso	Localisation ponctuelle des entreprises SEVESO: Non Zones contours des entreprises SEVESO: Non Zones vulnérables provisoires SEVESO: Non Zones vulnérables SEVESO : Non
Zones de consultation obligatoires du sous-sol	La parcelle n'a pas une présence de carrières souterraines La parcelle n'a pas une présence de puits de mines La parcelle n'a pas présence potentielle d'anciens puits de mines La parcelle n'a pas une présence de minières de fer La parcelle n'a pas une présence de karst
Eboulement	Parcelle concernée par une contrainte physique relative aux éboulements : Non La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30° : Non
Patrimoine – Biens classés et zone de protection	Parcelle contenant un monument classé : non Parcelle contenant un site classé : Non Parcelle contenant un ensemble architectural classé : Non Parcelle contenant un site archéologique classé : Non Parcelle Contenant une zone de protection ; Non
Carte archéologique	La parcelle est concernée par la carte archéologique : non
Chemin de Grande Communication (Liège)	Parcelle située à proximité d'un Chemin de Grande Communication: non
Périmètres de remembrements et d'aménagements fonciers	Parcelle concernée par un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers: Non
BDES Sol – inventaire	Parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art. 12§2 et 3 du Décret) : oui Code couleur : Pêche % d'affectation : 100% soit 12.2 ares Lien vers la BDES: ICI Signification des couleurs: ICI
Inventaire du patrimoine immobilier culturel :	Parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (art 12§4 du Décret) : Non Inventaire du patrimoine immobilier culturel : non
Données AIDE:	La parcelle est traversée par un ouvrage: NON La parcelle est traversée par un égout: NON La parcelle est traversée par un collecteur: NON La parcelle est traversée par un ruisseau canalisé: NON

Informations Ville de Liège :

	N° 90470 autorisé le 11/06/2021 pour transformer un immeuble de bureaux en un bureau et quarante et un appartements ; N° 89467 autorisé le 25/09/2020 pour modifier le parking d'un immeuble ; N° 87970 autorisé le 31/01/2020 pour transformer un immeuble de bureaux en bureaux et quarante-quatre appartements ; N° 84129 autorisé le 02/12/2016 pour transformer un immeuble de bureaux existant en bureaux et appartements ; N° 57828 autorisé le 02/06/1989 pour placer une enseigne en toiture ;
Permis d'urbanisme après le 01/01/1977	
Permis unique ou intégré déposé après le 01/06/2017	Non
Déclaration urbanistique préalable (DUP)	Non
CU2 de moins de deux ans	Non
Certificat de patrimoine valable	Non
Procès-verbal	Non

Complémentaire, le propriétaire déclare qu'à sa connaissance:

- le bien n'est ni visé par un projet ou plan d'expropriation, ni par un site à réaménager, ni par un site de réhabilitation paysagère et environnementale, ni par un périmètre de préemption, de remembrement urbain, de rénovation urbaine ou encore de revitalisation urbaine, ni repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;

- le bien n'est pas soumis au droit de préemption visé aux articles D.VI.17 et suivants du CoDT ;

- 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, unité d'épuration individuelle...);

- le bien n'est pas visé par une quelconque mesure de protection du patrimoine (inscription sur liste de sauvegarde, classement, zone de protection, zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique,...) ;

- il n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs, tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53 du Code de l'eau, 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 sismique ;

Le propriétaire déclare encore :

- qu'il n'a pas réalisé des actes et travaux constitutifs d'une infraction en vertu de l'article D.VII.1, de sorte qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé.

- que le bien est actuellement affecté à usage de bureaux et est destiné à accueillir un immeuble à propriétés privatives multiples destiné à recevoir des bureaux et des logements et un parking et qu'à sa connaissance cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard.

quatrième
feuillet

[Signature]
[Signature]



- qu'à sa connaissance, et sans que des investigations complémentaires ne soient exigées de lui, le bien objet des présentes n'a pas fait l'objet de travaux soumis à permis depuis qu'il a acquis la maîtrise juridique de celui-ci, sous réserve des permis précités.

S'agissant de la période antérieure à celle-ci, il déclare qu'il ne dispose pas d'autres informations que celles reprises dans son propre titre de propriété de même que dans le courrier précité.

Il est en outre rappelé :

- qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article D.IV.4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme, le vendeur ne prenant aucun engagement quant à l'obtention de ce permis,
- qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme ;
- que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme.

3. Assainissement des sols.

Le notaire soussigné a informé le comparant au sujet des obligations résultant du décret de la Région wallonne du 1^{er} mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols.

L'extrait conforme de la Banque de donnée de l'état des sols, daté du 16 septembre 2021 énonce ce qui suit :

« 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) ?:*

Oui

• *Concerné par des informations de nature strictement indicative Art. 12§4)?: Oui*

Cette parcelle est soumise à des obligations au regard du décret sols

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

° **PE : Permis d'environnement visant une activité à risque pour le sol référencée LGRGPE5782 : « IMMEUBLE DE BUREAUX »**

CCS/Attestations

CCS/Attestations Néant

A/M² -

Date de délivrance

Référence -

Procédures

Stade de la procédure Demande de permis

Date de début 05/02/2008

Date du dernier statut 17/09/2009

Statut Permis délivré

Référence décision

Mesure (suivi et sécurité) hors CCS ou attestation : Non

MOTIF (S) D'INSCRIPTION A 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)

° **HISTORIQUE : Données historiques et anciennes autorisations référencée
HISTAUT_AEL_523_4586_B_07017 : « Etablir un dépôt souterrain de 1500 L de
benzine avec appareil distributeur »**

Documents associés

CCS/Attestations Néant

A/M² -

Date de délivrance

Référence -

Le propriétaire :

- déclare qu'il informera tout acquéreur d'un lot privatif, avant la formation du
contrat de vente, du contenu de l'extrait conforme.

- confirme qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° dudit
Décret, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article
19, alinéa 1er dudit décret, lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une
phase d'investigation, matérialisée par une ou deux études (orientation, caractérisation ou
combinée) et une phase de traitement de la pollution, consistant en un projet
d'assainissement, des mesures de suivi et des mesures de sécurité au sens du décret
précité).

Le propriétaire déclare, sans qu'il ne soit exigé de lui des investigations préalables,
qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de
l'extrait.

4. Travaux effectués par le propriétaire.

Le comparant reconnaît que le notaire soussigné l'a informé des obligations
résultant de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 relatif à la coordination sur les chantiers de
construction et de rénovation d'immeubles en vue d'assurer la sécurité des travailleurs du
bâtiment, et notamment sur l'obligation d'établir (lorsque les conditions légales sont
réunies) et de conserver un dossier d'intervention ultérieure afin de pouvoir le remettre à
tout futur propriétaire ou ayant droit de l'immeuble en cas de transmission du bien.

Il se déclare également parfaitement informé du contenu des articles 4 septies
decies et suivants de l'arrêté royal précité relatifs aux chantiers où s'effectuent des
travaux par au moins deux entrepreneurs intervenant simultanément ou successivement et
qui concernent des ouvrages dont la surface totale est égale ou supérieure à 500 m et
notamment de l'obligation de désigner un coordinateur sécurité.

5. Servitude d'utilité publique liée à la présence d'une canalisation de gaz naturel
de Fluxys

cinquième
feuillet



Le notaire instrumentant attire l'attention du comparant sur la nécessité de vérifier sur le site internet du CICC (<https://www.klim-cicc.be>) la présence de toutes conduites et canalisations souterraines dans le bien, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur le bien.

6. CertIBEau

Le comparant reconnaît que le notaire soussigné l'a informé des obligations résultant du décret du 28 février 2019 modifiant le Livre II du Code de l'Environnement, contenant le Code de l'Eau et instaurant une certification « Eau » des immeubles bâtis, dénommée « CertIBEau ».

Ledit document évalue l'état de conformité des immeubles bâtis aux obligations relatives au raccordement et à l'installation privée de distribution de l'eau et aux dispositions réglementaires prises en vertu de ceux-ci, ainsi qu'aux obligations relatives à l'évacuation et au traitement des eaux urbaines résiduaires.

Le comparant se déclare parfaitement informé de l'obligation d'obtenir un CertIBEau « conforme » pour chaque compteur d'eau avant le raccordement à la distribution publique de l'eau.

TITRE I. – ACTE DE BASE

CHAPITRE I.- DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE FORCEE

I. Description de l'ensemble immobilier

Ville de LIÈGE (62805) – 5ème division :

Un complexe immobilier dénommé « Résidence Beau Rivage » sis boulevard Frère Orban, 24/26, cadastré d'après titre section B numéro 476b25, et d'après matrice cadastrale récente sous section B numéro 0476B25P0000, pour une contenance de douze ares trente-trois centiares (12a 33ca).

La propriété se compose d'un parking sur plusieurs demi niveaux, d'un sous-sol, d'un rez de chaussée et de onze étages.

- Le parking est établi sur plusieurs demi niveaux. Il comprend :
 - o Niveau -3,60 :
 - cinq emplacements de parking, (numéros 1 à 5)
 - un emplacement de parking avec emplacement pour vélos (numéro 6)
 - o Niveau -2,40 :
 - Sept emplacements de parking (numéros 7, 8, 9, 13 à 16)
 - trois emplacements de parking avec emplacement pour vélos (numéros 10 à 12)
 - o Niveau -1,20 :
 - trois emplacements de parking (numéros 19 à 21)

- trois emplacements de parking avec emplacements pour vélos (numéros 17, 18 et 22)
- Niveau 0,00 :
 - trois emplacements de parking (numéros 23 à 25)
 - trois emplacements de parking avec emplacement pour vélos (numéros 26, 27 et 29)
 - un emplacement « PMR » avec emplacement pour vélos (numéro 28)
- Niveau +1,20 :
 - trois emplacements de parking (numéros 30, 31 et 33)
 - deux emplacements de parking avec emplacements pour vélos (numéros 32 et 34)
- Niveau + 2,40 : neuf emplacements de parking (numéros 35 à 43)
- Niveau + 3,60 : sept emplacements de parking (numéros 44 à 50)
- Le sous-sol (-2,40) comprend, outre les emplacements précités, des locaux communs et vingt-deux caves privatives
- Le rez-de-chaussée (0,00) comprend, outre les emplacements précités, des locaux communs, des locaux à usage de bureau et dix-neuf caves.
- Les étages un à dix comprennent chacun quatre logements.
- L'étage onze comprend un appartement penthouse

Le tout indépendamment des locaux communs, cages d'escaliers et d'ascenseurs, emplacements pour conduits de fumée, d'eau ou autres et emplacements communs pour deux roues.

II. Mise sous le régime de la copropriété forcée

Le comparant déclare vouloir placer l'immeuble prédécrit 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 :

- en parties privatives appelées « bureau », « appartement », « cave », « parking » ou de manière générale « lot privatif », lesquels seront la propriété exclusive de chaque propriétaire ;

- en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en cent mille/cent millièmes (100.000/100.000èmes) indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables des parties privatives.

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

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

sixième
feuille



hypothèques compétentes exclusivement au nom de l'association des copropriétaires, conformément à l'article 3.99 du Code Civil.

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.

III. Renonciation à l'accession

La construction de l'immeuble étant réalisée sur une parcelle de terrain qui au fur et à mesure de la vente d'un lot privatif deviendra la copropriété forcée en indivision permanente des copropriétaires, chaque cession emportera ipso facto renonciation par le comparant au profit de chaque acquéreur, au droit d'accession immobilier lui appartenant en tant que propriétaire des quotités du sol, et d'autre part, renonciation par les acquéreurs au même droit en ce qui concerne tout ce qui ne se rapporte pas au lot privatif acquis par eux, avec les quotités y afférentes dans les parties communes du bien.

Cette renonciation réciproque a pour effet d'assurer la division du bien en lots privatifs et de confirmer les droits de chacun des acquéreurs à la copropriété indivise et à la propriété privative tels qu'ils résultent des articles 3.78 et suivants du Code Civil et des dispositions des présents statuts.

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

1. 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 motivé ci-joint.

AU NIVEAU -3,60 :

- Un emplacement de parking dénommé « P1 », comprenant :
 - En propriété privative et exclusive : L'emplacement de parking proprement dit d'une superficie de douze mètres carrés (12m²) ;
 - En copropriété et indivision forcée : quatre-vingt/cent-millièmes (80/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : E.SS.ES/P1 – 476X27P0118

- Un emplacement de parking dénommé « P2 », comprenant :
 - En propriété privative et exclusive : L'emplacement de parking proprement dit, d'une superficie de douze mètres carrés (12m²) ;
 - En copropriété et indivision forcée : quatre-vingt/cent-millièmes (80/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : E.SS.ES/P2 – 476X27P0119

- Un emplacement de parking dénommé « **P3** », comprenant :
 - En propriété privative et exclusive : L'emplacement de parking proprement dit d'une superficie de douze mètres carrés (12m²);
 - En copropriété et indivision forcée : quatre-vingt/cent-millièmes (80/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : E.SS.ES/P3 – 476X27P0120

- Un emplacement de parking dénommé « **P4** », comprenant :
 - En propriété privative et exclusive : L'emplacement de parking proprement dit d'une superficie de quinze mètres carrés cinquante-deux décimètres carrés (15,52m²);
 - En copropriété et indivision forcée : cent trois/cent-millièmes (103/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : E.SS.ES/P4 – 476X27P0121

- Un emplacement de parking dénommé « **P5** », comprenant :
 - En propriété privative et exclusive : L'emplacement de parking proprement dit d'une superficie de treize mètres carrés quatre-vingt décimètres carrés (13,80m²);
 - En copropriété et indivision forcée : nonante et un/cent-millièmes (91/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : E.SS.ES/P5 – 476X27P0122

- Un emplacement de parking avec emplacement pour vélos dénommé « **P6** », comprenant :
 - En propriété privative et exclusive : L'emplacement de parking et l'emplacement pour vélos proprement dits, d'une superficie de vingt-cinq mètres carrés trente et un décimètres carrés (25,31m²) ;
 - En copropriété et indivision forcée : cent soixante-huit/cent-millièmes (168/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : E.SS.ES/P6 – 476X27P0123

AU NIVEAU – 2,40
PARKINGS

- Un emplacement de parking dénommé « **P7** », comprenant :
 - En propriété privative et exclusive : L'emplacement de parking proprement dit d'une superficie de seize mètres carrés quatorze décimètres carrés (16,14m²) ;
 - En copropriété et indivision forcée : cent sept/cent-millièmes (107/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : E.SS.ES/P7 – 476X27P0124

- Un emplacement de parking dénommé « **P8** », comprenant :
 - En propriété privative et exclusive : L'emplacement de parking proprement dit d'une superficie de treize mètres carrés quatre-vingt-sept décimètres carrés (13,87m²) ;
 - En copropriété et indivision forcée : nonante-deux/cent-millièmes (92/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : E.SS.ES/P8 – 476X27P0125

septième
feuillet




- Un emplacement de parking dénommé « **P9** », comprenant :
 - En propriété privée et exclusive : L'emplacement de parking proprement dit d'une superficie de quinze mètres carrés douze décimètres carrés (15,12m²);
 - En copropriété et indivision forcée : cent/cent-millièmes (100/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : E.SS.ES/P9 – 476X27P0126

- Un emplacement de parking avec emplacement pour vélos dénommé « **P10** », comprenant :
 - En propriété privée et exclusive : L'emplacement de parking et l'emplacement pour vélos proprement dits d'une superficie de vingt-trois mètres carrés (23m²) ;
 - En copropriété et indivision forcée : cent cinquante-deux/cent-millièmes (152/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : E.SS.ES/P10 – 476X27P0127

- Un emplacement de parking avec emplacement pour vélos dénommé « **P11** », comprenant :
 - En propriété privée et exclusive : L'emplacement de parking et l'emplacement pour vélos proprement dits d'une superficie de vingt-cinq mètres carrés trente-huit décimètres carrés (25,38m²) ;
 - En copropriété et indivision forcée : cent soixante-huit/cent-millièmes (168/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : E.SS.ES/P11 – 476X27P0128

- Un emplacement de parking avec emplacement pour vélos dénommé « **P12** », comprenant :
 - En propriété privée et exclusive : L'emplacement de parking et l'emplacement pour vélos proprement dits d'une superficie de vingt-quatre mètres carrés nonante-deux décimètres carrés (24,92m²);
 - En copropriété et indivision forcée : cent soixante-cinq/cent-millièmes (165/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : E.SS.ES/P12 – 476X27P0129

- Un emplacement de parking dénommé « **P13** », comprenant :
 - En propriété privée et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit d'une superficie de treize mètres carrés nonante-trois décimètres carrés (13,93m²) ;
 - En copropriété et indivision forcée : nonante-deux/cent-millièmes (92/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : E.SS.ES/P13 – 476X27P0130

- Un emplacement de parking dénommé « **P14** » comprenant :
 - En propriété privée et exclusive : L'emplacement de parking proprement dit d'une superficie de seize mètres carrés septante-six décimètres carrés (16,76m²)

- En copropriété et indivision forcée : cent onze/cent-millièmes (111/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : E.SS.ES/P14 – 476X27P0131
- Un emplacement de parking dénommé « **P15** » comprenant :
 - En propriété privative et exclusive : L'emplacement de parking proprement dit, d'une superficie de douze mètres carrés cinquante décimètres carrés (12,50m²)
 - En copropriété et indivision forcée : quatre vingt-trois/cent-millièmes (83/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : E.SS.ES/P15 – 476X27P0132
- Un emplacement de parking dénommé « **P16** », comprenant :
 - En propriété privative et exclusive : L'emplacement de parking proprement dit, d'une superficie de douze mètres carrés cinquante décimètres carrés (12,50m²) ;
 - En copropriété et indivision forcée : quatre vingt-trois/cent-millièmes (83/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : E.SS.ES/P16 – 476X27P0133

CAVES

- Une cave dénommée « **CAVE 1** » d'une superficie de cinq mètres carrés cinquante décimètres carrés (5,50m²) comprenant :
 - En propriété privative et exclusive : La cave avec sa porte,
 - En copropriété et indivision forcée : seize/cent-millièmes (15/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : C.SS/1 – 476X27P0062
- Une cave dénommée « **CAVE 2** », d'une superficie de cinq mètres carrés septante-six décimètres carrés (5,76m²) comprenant :
 - En propriété privative et exclusive : La cave avec sa porte,
 - En copropriété et indivision forcée : quinze/cent-millièmes (15/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : C.SS/2 – 476X27P0063
- Une cave dénommée « **CAVE 3** », d'une superficie de quatre mètres carrés (4m²) comprenant :
 - En propriété privative et exclusive : La cave et sa porte;
 - En copropriété et indivision forcée : onze/cent-millièmes (11/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : C.SS/3 – 476X27P0064
- Une cave dénommée « **CAVE 4** », d'une superficie de quatre mètres carrés (4m²), comprenant :
 - En propriété privative et exclusive : La cave et sa porte;
 - En copropriété et indivision forcée : onze/cent-millièmes (11/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;

huitième
feuillet



Identifiant parcellaire réservé : C.SS/4 – 476X27P0065

- Une cave dénommée « **CAVE 5** », d'une superficie de quatre mètres carrés cinq décimètres carrés (4,05m²), comprenant :
 - En propriété privative et exclusive : La cave et sa porte;
 - En copropriété et indivision forcée : onze/cent-millièmes (11/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;Identifiant parcellaire réservé : C.SS/5 – 476X27P0066

- Une cave dénommée « **CAVE 6** », d'une superficie de trois mètres carrés trente et un décimètres carrés (3,31m²), comprenant :
 - En propriété privative et exclusive : La cave et sa porte;
 - En copropriété et indivision forcée : neuf/cent-millièmes (9/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;Identifiant parcellaire réservé : C.SS/6 – 476X27P0067

- Une cave dénommée « **CAVE 7** », d'une superficie de trois mètres carrés quarante-quatre décimètres carrés (3,44m²) comprenant :
 - En propriété privative et exclusive : La cave et sa porte;
 - En copropriété et indivision forcée : neuf/cent-millièmes (9/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;Identifiant parcellaire réservé : C.SS/7 – 476X27P0068

- Une cave dénommée « **CAVE 8** », d'une superficie de trois mètres carrés trente et un mètres carrés (3,31m²), comprenant :
 - En propriété privative et exclusive : La cave et sa porte;
 - En copropriété et indivision forcée : neuf/cent-millièmes (9/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;Identifiant parcellaire réservé : C.SS/8 – 476X27P0069

- Une cave dénommée « **CAVE 9** », d'une superficie de trois mètres carrés quarante-quatre décimètres carrés (3,44m²), comprenant :
 - En propriété privative et exclusive : La cave et sa porte;
 - En copropriété et indivision forcée : neuf/cent-millièmes (9/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;Identifiant parcellaire réservé : C.SS/9 – 476X27P0070

- Une cave dénommée « **CAVE 10** », d'une superficie de quatre mètres carrés septante-sept décimètres carrés (4,77m²) comprenant :
 - En propriété privative et exclusive : La cave et sa porte;
 - En copropriété et indivision forcée : treize/cent-millièmes (13/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;Identifiant parcellaire réservé : C.SS/10 – 476X27P0071

- Une cave dénommée « **CAVE 11** », d'une superficie de quatre mètres carrés septante-sept décimètres carrés (4,77m²), comprenant :
 - En propriété privative et exclusive : La cave et sa porte;
 - En copropriété et indivision forcée : treize/cent-millièmes (13/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;Identifiant parcellaire réservé : C.SS/11 – 476X27P0072

- Une cave dénommée « **CAVE 12** », d'une superficie de huit mètres carrés vingt-cinq décimètres carrés (8,25m²), comprenant :
 - En propriété privative et exclusive : La cave et sa porte;
 - En copropriété et indivision forcée : vingt-deux/cent-millièmes (22/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;Identifiant parcellaire réservé : C.SS/12 – 476X27P0073

- Une cave dénommée « **CAVE 13** », d'une superficie de cinq mètres carrés vingt-deux décimètres carrés (5,22m²), comprenant :
 - En propriété privative et exclusive : La cave et sa porte;
 - En copropriété et indivision forcée : quatorze/cent-millièmes (14/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;Identifiant parcellaire réservé : C.SS/13 – 476X27P0074

- Une cave dénommée « **CAVE 14** », d'une superficie de cinq mètres carrés nonante décimètres carrés (5,90m²), comprenant :
 - En propriété privative et exclusive : La cave et sa porte;
 - En copropriété et indivision forcée : seize/cent-millièmes (16/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;Identifiant parcellaire réservé : C.SS/14 – 476X27P0075

- Une cave dénommée « **CAVE 15** », d'une superficie de quatre mètres carrés soixante et un décimètres carrés (4,61m²) comprenant :
 - En propriété privative et exclusive : La cave et sa porte;
 - En copropriété et indivision forcée : douze/cent-millièmes (12/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;Identifiant parcellaire réservé : C.SS/15 – 476X27P0076

- Une cave dénommée « **CAVE 16** », d'une superficie de quatre mètres carrés soixante et un décimètres carrés (4,61m²) comprenant :
 - En propriété privative et exclusive : La cave et sa porte;
 - En copropriété et indivision forcée : douze/cent-millièmes (12/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;Identifiant parcellaire réservé : C.SS/16 – 476X27P0077

- Une cave dénommée « **CAVE 17** », d'une superficie de quatre mètres carrés trente décimètres carrés (4,30m²), comprenant :
 - En propriété privative et exclusive : La cave et sa porte;

neuvième
feuille



- En copropriété et indivision forcée : onze/cent-millièmes (11/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : C.SS/17 – 476X27P0078

• Une cave dénommée « **CAVE 18** », d'une superficie de quatre mètres carrés soixante-quatre décimètres carrés (4,64m²) comprenant :

- En propriété privative et exclusive : La cave et sa porte;
- En copropriété et indivision forcée : douze/cent-millièmes (12/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : C.SS/18 – 476X27P0079

• Une cave dénommée « **CAVE 19** », d'une superficie de six mètres carrés trente-deux décimètres carrés (6,32m²), comprenant :

- En propriété privative et exclusive : La cave et sa porte;
- En copropriété et indivision forcée : dix-sept/cent-millièmes (17/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : C.SS/19 – 476X27P0080

• Une cave dénommée « **CAVE 20** », d'une superficie de six mètres carrés treize décimètres carrés (6,13m²), comprenant :

- En propriété privative et exclusive : La cave et sa porte;
- En copropriété et indivision forcée : seize/cent-millièmes (16/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : C.SS/20 – 476X27P0081

• Une cave dénommée « **CAVE 21** », d'une superficie de treize mètres carrés trente-sept décimètres carrés (13,37m²), comprenant :

- En propriété privative et exclusive : La cave et sa porte;
- En copropriété et indivision forcée : trente-cinq/cent-millièmes (35/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : C.SS/21 – 476X27P0082

• Une cave dénommée « **CAVE 22** », d'une superficie de neuf mètres carrés vingt-neuf décimètres carrés (9,29m²) comprenant :

- En propriété privative et exclusive : La cave et sa porte;
- En copropriété et indivision forcée : vingt-cinq/cent-millièmes (25/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : C.SS/22 – 476X27P0083

AU NIVEAU – 1,20

• Un emplacement de parking avec emplacement pour vélos dénommé « **P17** » comprenant :

- En propriété privative et exclusive : L'emplacement de parking et l'emplacement pour vélos proprement dits, d'une superficie de vingt-trois mètres carrés trente-quatre décimètres carrés (23,34m²) ;

- En copropriété et indivision forcée : cent cinquante-cinq/cent-millièmes (155/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : E.REZ.ES/P17 – 476X27P0105

• Un emplacement de parking avec emplacement pour vélos dénommé « **P18** », comprenant :

- En propriété privative et exclusive : L'emplacement de parking et l'emplacement pour vélos proprement dits, d'une superficie de vingt-six mètres carrés quatre décimètres carrés (26,04m²) ;

- En copropriété et indivision forcée : cent septante-trois/cent-millièmes (173/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : E.REZ.ES/P18 – 476X27P0106

• Un emplacement de parking dénommé « **P19** », comprenant :

- En propriété privative et exclusive : L'emplacement de parking proprement dit, d'une superficie de dix-huit mètres carrés nonante décimètres carrés (18,90m²) ;

- En copropriété et indivision forcée : cent vingt-cinq/cent-millièmes (125/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : E.REZ.ES/P19 – 476X27P0107

• Un emplacement de parking dénommé « **P20** », comprenant :

- En propriété privative et exclusive : L'emplacement de parking proprement dit d'une superficie de dix-sept mètres carrés vingt-huit décimètres carrés (17,28m²) ;

- En copropriété et indivision forcée : cent quinze/cent-millièmes (115/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : E.REZ.ES/P120 – 476X27P0108

• Un emplacement de parking dénommé « **P21** », comprenant :

- En propriété privative et exclusive : L'emplacement de parking proprement dit, d'une superficie de quatorze mètres carrés nonante-six décimètres carrés (14,96m²) ;

- En copropriété et indivision forcée : nonante-neuf/cent-millièmes (99/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : E.REZ.ES/P21 – 476X27P0109

• Un emplacement de parking avec emplacement pour vélos dénommé « **P22** », comprenant :

- En propriété privative et exclusive : L'emplacement de parking et l'emplacement pour vélos proprement dits, d'une superficie de vingt-sept mètres carrés trente-six décimètres carrés (27,36m²) ;

- En copropriété et indivision forcée : cent quatre-vingt-un/cent-millièmes (181/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : E.REZ.ES/P22 – 476X27P0110

AU REZ-DE-CHAUSSEE
PARKINGS

dixième
feuillet



- Un emplacement de parking dénommé « **P23** », comprenant :
 - En propriété privative et exclusive : L'emplacement de parking proprement dit, d'une superficie de seize mètres carrés six décimètres carrés (16,06m²) ;
 - En copropriété et indivision forcée : cent six/cent-millièmes (106/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
 Identifiant parcellaire réservé : E.REZ/P23 – 476X27P0111

- Un emplacement de parking dénommé « **P24** », comprenant :
 - En propriété privative et exclusive : L'emplacement de parking proprement dit, d'une superficie de treize mètres carrés nonante-cinq décimètres carrés (13,95m²) ;
 - En copropriété et indivision forcée : nonante-deux/cent-millièmes (92/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
 Identifiant parcellaire réservé : E.REZ/P24 – 476X27P0112

- Un emplacement de parking dénommé « **P25** » comprenant :
 - En propriété privative et exclusive : L'emplacement de parking proprement dit, d'une superficie de quatorze mètres carrés nonante-sept décimètres carrés (14,97m²) ;
 - En copropriété et indivision forcée : nonante-neuf/cent-millièmes (99/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
 Identifiant parcellaire réservé : E.REZ/P25 – 476X27P0113

- Un emplacement de parking avec emplacement pour vélos dénommé « **P26** », comprenant :
 - En propriété privative et exclusive : L'emplacement de parking et l'emplacement pour vélos proprement dits d'une superficie de de vingt-huit mètres carrés soixante-cinq décimètres carrés (28,65m²) ;
 - En copropriété et indivision forcée : cent nonante/cent-millièmes (190/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
 Identifiant parcellaire réservé : E.REZ/P26 – 476X27P0114

- Un emplacement de parking avec emplacement pour vélos dénommé « **P27** », comprenant :
 - En propriété privative et exclusive : L'emplacement de parking et l'emplacement pour vélos proprement dits d'une superficie de vingt-sept mètres carrés vingt-huit (27,28m²);
 - En copropriété et indivision forcée : cent quatre vingt-un/cent-millièmes (181/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
 Identifiant parcellaire réservé : E.REZ/P227 – 476X27P0115

- Un emplacement de parking PMR avec emplacement pour vélos dénommé « **P28** », comprenant :
 - En propriété privative et exclusive : L'emplacement de parking PMR et l'emplacement pour vélos proprement dits d'une superficie de vingt-six mètres carrés quatre-vingt-sept décimètres carrés (26,87m²);

- En copropriété et indivision forcée : cent septante-huit/cent-millièmes (178/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : E.REZ/P28 – 476X27P0116

• Un emplacement de parking avec emplacement pour vélos dénommé « **P29** », comprenant :

- En propriété privative et exclusive : L'emplacement de parking et l'emplacement pour vélos proprement dits d'une superficie de vingt-cinq mètres carrés septante-cinq décimètres carrés (25,75m²) ;

- En copropriété et indivision forcée : cent septante et un/cent-millièmes (171/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : E.REZ/P29 – 476X27P0117

CAVES

• Une cave dénommée « **CAVE 23** », d'une superficie de cinq mètres carrés trente neuf décimètres carrés (5,39m²), comprenant :

- En propriété privative et exclusive : La cave et sa porte;

- En copropriété et indivision forcée : quatorze/cent-millièmes (14/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : C.REZ/23 – 476X27P0043

• Une cave dénommée « **CAVE 24** », d'une superficie de cinq mètres carrés cinquante-cinq décimètres carrés (5,55m²), comprenant :

- En propriété privative et exclusive : La cave et sa porte;

- En copropriété et indivision forcée : quinze/cent-millièmes (15/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : C.REZ/24 – 476X27P0044

• Une cave dénommée « **CAVE 25** », d'une superficie de cinq mètres carrés trente sept décimètres carrés (5,37m²), comprenant :

- En propriété privative et exclusive : La cave et sa porte;

- En copropriété et indivision forcée : quatorze/cent-millièmes (14/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : C.REZ/25 – 476X27P0045

• Une cave dénommée « **CAVE 26** », d'une superficie de cinq mètres carrés cinquante et un décimètres carrés (5,51m²), comprenant :

- En propriété privative et exclusive : La cave et sa porte;

- En copropriété et indivision forcée : quinze/cent-millièmes (15/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : C.REZ/26 – 476X27P0046

• Une cave dénommée « **CAVE 27** », d'une superficie de cinq mètres carrés soixante-sept décimètres carrés (5,67m²), comprenant :

- En propriété privative et exclusive : La cave et sa porte;

onzième
feuillet



- En copropriété et indivision forcée : quinze/cent-millièmes (15/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : C.REZ/27 – 476X27P0047
- Une cave dénommée « **CAVE 28** », d'une superficie de cinq mètres carrés quarante-huit décimètres carrés (5,48m²), comprenant :
 - En propriété privative et exclusive : La cave et sa porte;
 - En copropriété et indivision forcée : quinze/cent-millièmes (15/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : C.REZ/28 – 476X27P0048
- Une cave dénommée « **CAVE 29** », d'une superficie de cinq mètres carrés soixante-quatre décimètres carrés (5,64m²), comprenant :
 - En propriété privative et exclusive : La cave et sa porte;
 - En copropriété et indivision forcée : quinze/cent-millièmes (15/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : C.REZ/29 – 476X27P0049
- Une cave dénommée « **CAVE 30** », d'une superficie de cinq mètres carrés soixante-quatre décimètres carrés (5,64m²), comprenant :
 - En propriété privative et exclusive : La cave et sa porte;
 - En copropriété et indivision forcée : quinze/cent-millièmes (15/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : C.REZ/30 – 476X27P0050
- Une cave dénommée « **CAVE 31** », d'une superficie de cinq mètres carrés soixante-cinq décimètres carrés (5,65m²), comprenant :
 - En propriété privative et exclusive : La cave et sa porte;
 - En copropriété et indivision forcée : quinze/cent-millièmes (15/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : C.REZ/31 – 476X27P0051
- Une cave dénommée « **CAVE 32** », d'une superficie de cinq mètres carrés, dix-neuf décimètres carrés (5,19m²) comprenant :
 - En propriété privative et exclusive : La cave et sa porte;
 - En copropriété et indivision forcée : quatorze/cent-millièmes (14/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : C.REZ/32 – 476X27P0052
- Une cave dénommée « **CAVE 33** », d'une superficie de cinq mètres carrés septante décimètres carrés (5,70m²), comprenant :
 - En propriété privative et exclusive : La cave et sa porte;
 - En copropriété et indivision forcée : quinze/cent-millièmes (15/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : C.REZ/33 – 476X27P0053

- Une cave dénommée « **CAVE 34** », d'une superficie de cinq mètres carrés cinquante-six décimètres carrés (5,56m²) comprenant :
 - En propriété privative et exclusive : La cave et sa porte;
 - En copropriété et indivision forcée : quinze/cent-millièmes (15/100.000èmes)dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : C.REZ/34 – 476X27P0054

- Une cave dénommée « **CAVE 35** », d'une superficie de cinq mètres carrés cinquante-six décimètres carrés (5,56m²), comprenant :
 - En propriété privative et exclusive : La cave et sa porte;
 - En copropriété et indivision forcée : quinze/cent-millièmes (15/100.000èmes)dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : C.REZ/35 – 476X27P0055

- Une cave dénommée « **CAVE 36** », d'une superficie de cinq mètres carrés cinquante-six décimètres carrés (5,56m²), comprenant :
 - En propriété privative et exclusive : La cave et sa porte;
 - En copropriété et indivision forcée : quinze/cent-millièmes (15/100.000èmes)dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : C.REZ/36 – 476X27P0056

- Une cave dénommée « **CAVE 37** », d'une superficie de cinq mètres carrés quarante et un décimètres carrés (5,41m²), comprenant :
 - En propriété privative et exclusive : La cave et sa porte;
 - En copropriété et indivision forcée : quatorze/cent-millièmes (14/100.000èmes)dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : C.REZ/37 – 476X27P0057

- Une cave dénommée « **CAVE 38** », d'une superficie de six mètres carrés seize décimètres carrés (6,16m²) comprenant :
 - En propriété privative et exclusive : La cave et sa porte;
 - En copropriété et indivision forcée : seize/cent-millièmes (16/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;Identifiant parcellaire réservé : C.REZ/38 – 476X27P0058

- Une cave dénommée « **CAVE 39** », d'une superficie de cinq mètres carrés soixante-trois décimètres carrés (5,63m²), comprenant :
 - En propriété privative et exclusive : La cave et sa porte;
 - En copropriété et indivision forcée : quinze/cent-millièmes (15/100.000èmes)dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : C.REZ/39 – 476X27P0059

- Une cave dénommée « **CAVE 40** », d'une superficie de sept mètres carrés quarante-quatre décimètres carrés (7,44m²), comprenant :

douzième
feuillet



- En propriété privative et exclusive : La cave et sa porte;
- En copropriété et indivision forcée vingt/cent-millièmes (20/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : C.REZ/40 – 476X27P0060

- Une cave dénommée « **CAVE 41** », d'une superficie de sept mètres carrés cinquante-cinq décimètres carrés (7,55m²), comprenant :
 - En propriété privative et exclusive : La cave et sa porte;
 - En copropriété et indivision forcée : vingt/cent-millièmes (20/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : C.REZ/41 – 476X27P0061

BUREAU

- Un local à usage de bureaux dénommé « **BUREAUX** » d'une superficie de cent septante-trois mètres carrés, quarante et un décimètres carrés (173,41m²), comprenant :
 - En propriété privative et exclusive : La surface de bureau proprement dite, un WC hommes, un WC femmes, un WC PMR;
 - En copropriété et indivision forcée : deux mille deux cent nonante-neuf/cent-millièmes (2.299/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : BU.REZ/ - 476X27P0042

AU NIVEAU + 1,20

- Un emplacement de parking dénommé « **P30** », comprenant :
 - En propriété privative et exclusive : L'emplacement de parking proprement dit d'une superficie de quinze mètres carrés trente et un décimètres carrés (15,31m²);
 - En copropriété et indivision forcée : cent deux/cent-millièmes (102/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : E1.ES/P30 – 476X27P0084
- Un emplacement de parking dénommé « **P31** », comprenant :
 - En propriété privative et exclusive : L'emplacement de parking proprement dit d'une superficie de quinze mètres carrés vingt-huit décimètres carrés (15,28m²);
 - En copropriété et indivision forcée : cent et un/cent-millièmes (101/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : E1.ES/P31 – 476X27P0085
- Un emplacement de parking avec emplacement pour vélos dénommé « **P32** », comprenant :
 - En propriété privative et exclusive : L'emplacement de parking et l'emplacement pour vélos proprement dits, d'une superficie de vingt-et-un mètres carrés, vingt-huit décimètres carrés (21,28m²) ;
 - En copropriété et indivision forcée : cent quarante et un/cent-millièmes (141/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : E1.ES/P32 – 476X27P0086

- Un emplacement de parking dénommé « **P33** », comprenant :
 - En propriété privative et exclusive : L'emplacement de parking proprement dit d'une superficie de quatorze mètres carrés cinquante décimètres carrés (14,50m²) ;
 - En copropriété et indivision forcée : nonante-six/cent-millièmes (96/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : E1.ES/P33 – 476X27P0087

- Un emplacement de parking avec emplacement pour vélos dénommé « **P34** », comprenant :
 - En propriété privative et exclusive : L'emplacement de parking et l'emplacement pour vélos proprement dits, d'une superficie de vingt-six mètres carrés cinquante décimètres carrés (26,50m²) ;
 - En copropriété et indivision forcée : cent septante-six/cent-millièmes (176/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : E1.ES/P34 – 476X27P0088

AU NIVEAU + 2,40

- Un emplacement de parking dénommé « **P35** » comprenant :
 - En propriété privative et exclusive : L'emplacement de parking proprement dit d'une superficie de dix-huit mètres carrés dix décimètres carrés (18,10m²) ;
 - En copropriété et indivision forcée : cent vingt/cent-millièmes (120/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : E1.ES/P35 – 476X27P0089

- Un emplacement de parking dénommé « **P36** », comprenant :
 - En propriété privative et exclusive : L'emplacement de parking proprement dit d'une superficie de quatorze mètres carrés quatre-vingt-deux décimètres carrés (14,82m²) ;
 - En copropriété et indivision forcée : nonante-huit/cent-millièmes (98/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : E1.ES/P36 – 476X27P0090

- Un emplacement de parking dénommé « **P37** », comprenant :
 - En propriété privative et exclusive : L'emplacement de parking proprement dit d'une superficie de quatorze mètres carrés quatre-vingt-quatre décimètres carrés (14,84m²) ;
 - En copropriété et indivision forcée : nonante-huit/cent-millièmes (98/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : E1.ES/P37 – 476X27P0091

- Un emplacement de parking dénommé « **P38** », comprenant :
 - En propriété privative et exclusive : L'emplacement de parking proprement dit d'une superficie de dix-sept mètres carrés trente-sept décimètres carrés (17,37m²) ;

treizième
feuillet

B

to



- En copropriété et indivision forcée : cent quinze/cent-millièmes (115/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : E1.ES/P38 – 476X27P0092
- Un emplacement de parking dénommé « **P39** », comprenant :
 - En propriété privée et exclusive : L'emplacement de parking proprement dit d'une superficie de quinze mètres carrés cinquante-sept décimètres carrés (15,57m²);
 - En copropriété et indivision forcée : cent trois/cent-millièmes (103/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : E1.ES/P39 – 476X27P0093
- Un emplacement de parking dénommé « **P40** », comprenant :
 - En propriété privée et exclusive : L'emplacement de parking proprement dit d'une superficie de quinze mètres carrés quarante et un décimètres carrés (15,41m²) ;
 - En copropriété et indivision forcée : cent deux/cent-millièmes (102/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : E1.ES/P40 – 476X27P0094
- Un emplacement de parking dénommé « **P41** », comprenant :
 - En propriété privée et exclusive : L'emplacement de parking proprement dit d'une superficie de quinze mètres carrés vingt-cinq décimètres carrés (15,25m²);
 - En copropriété et indivision forcée : cent et un/cent-millièmes (101/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : E1.ES/P41 – 476X27P0095
- Un emplacement de parking dénommé « **P42** », comprenant :
 - En propriété privée et exclusive : L'emplacement de parking proprement dit d'une superficie de quinze mètres carrés neuf décimètres carrés (15,09m²) ;
 - En copropriété et indivision forcée : cent/cent-millièmes (100/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : E1.ES/P42 – 476X27P0096
- Un emplacement de parking dénommé « **P43** », comprenant :
 - En propriété privée et exclusive : L'emplacement de parking proprement dit d'une superficie de quatorze mètres carrés nonante-trois décimètres carrés (14,93m²);
 - En copropriété et indivision forcée : nonante-neuf/cent-millièmes (99/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : E1.ES/P43 – 476X27P0097

AU PREMIER ETAGE – NIVEAU +3,29

- Appartement **01.01**, d'une superficie brute de cent quarante-huit mètres carrés quatre-vingt-trois décimètres carrés (148,83m²) hors terrasse d'une superficie nette de dix-sept mètres carrés nonante et un décimètres carrés (17,91m²) et hors jardin d'une superficie de vingt-cinq mètres carrés, cinquante-quatre décimètres carrés (25,54m²) composé comme suit :

- En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, hall de nuit, chambre 1 avec dressing, salle de bain et WC attenants, chambres 2 et chambre 3 avec salle de douche attenante, cuisine ouverte sur le séjour, séjour, local rangement, WC, local technique ;

Jouissance privative du jardin situé à l'arrière du bâtiment, dénommé « Ja 01.01 », et de la terrasse avant dénommée « TE 01.01 » avec local rangement.

- En copropriété et indivision forcée : deux mille deux cent vingt-huit/cent-millièmes (2.228/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence.

Identifiant parcellaire réservé : A1/01-01 – 476X27P0001

• Appartement **01.02**, d'une superficie brute de cent vingt-six mètres carrés cinquante-deux décimètres carrés (126,52m²), hors terrasses d'une superficie nette totale de vingt-neuf mètres carrés quatre vingt-trois décimètres carrés (29,83m²) composé comme suit :

- En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, hall de nuit, chambre 1 avec salle de bains et WC attenants, chambre 2 avec salle de douche attenante, cuisine ouverte sur le séjour , WC, buanderie, local technique;

Jouissance privative des terrasses avant dénommées « TE 01.02 » d'une superficie nette de neuf mètres carrés nonante décimètres carrés (9,90m²), « TE 01.03 » de dix mètres carrés trois décimètres carrés (10,03m²) et « TE 01.04 » d'une superficie de neuf mètres carrés, nonante décimètres carrés (9,90m²)

- En copropriété et indivision forcée : mille huit cent septante-trois/cent-millièmes (1.873/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence.

Identifiant parcellaire réservé : A1/01-02 – 476X27P0002

• Appartement **01.03**, d'une superficie brute de cent trente-cinq mètres carrés vingt-quatre décimètres carrés (135,24m²) hors terrasse d'une superficie nette de dix-sept mètres carrés nonante et un décimètres carrés (17,91m²) composé comme suit :

- En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, hall de nuit, chambre 1 avec dressing, salle de bain et WC attenants, chambre 2 avec salle de douche attenante, cuisine ouverte sur le séjour, local rangement, WC et local technique ;

Jouissance privative de la terrasse avant dénommée « TE 01.05 » avec local rangement.

- En copropriété et indivision forcée : mille neuf cent douze/cent-millièmes (1.912/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence.

Identifiant parcellaire réservé : A1/01-03 – 476X27P0003

• Appartement **01.04**, d'une superficie brute de quatre-vingt-quatre mètres carrés cinquante-huit décimètres carrés (84,58m²) hors jardin d'une superficie de vingt mètres carrés nonante décimètres carrés (20,90m²) composé comme suit :

- En propriété privative et exclusive :

quatorzième
feuillet



Hall d'entrée, hall de nuit, deux chambres, salle de bain, WC, salle de douche, cuisine ouverte sur le séjour, local technique ;

Jouissance privative du jardin dénommé « Ja 01.02 » situé à l'arrière du bâtiment

- En copropriété et indivision forcée : mille deux cent trente-deux/cent-millièmes (1.232/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence.

Identifiant parcellaire réservé : A1/01-04 – 476X27P0004

AU NIVEAU + 3,60

• Un emplacement de parking dénommé « **P44** », comprenant :

- En propriété privative et exclusive : L'emplacement de parking proprement dit d'une superficie de quinze mètres carrés nonante-quatre décimètres carrés (15,94m²) ;

- En copropriété et indivision forcée : cent six/cent-millièmes (106/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;

Identifiant parcellaire réservé : E2.ES/P44 – 476X27P0098

• Un emplacement de parking dénommé « **P45** », comprenant :

- En propriété privative et exclusive : L'emplacement de parking proprement dit d'une superficie de quatorze mètres carrés deux décimètres carrés (14,02m²) ;

- En copropriété et indivision forcée : nonante-trois/cent-millièmes (93/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;

Identifiant parcellaire réservé : E2.ES/P45 – 476X27P0099

• Un emplacement de parking dénommé « **P46** », comprenant :

- En propriété privative et exclusive : L'emplacement de parking proprement dit d'une superficie de quatorze mètres carrés deux décimètres carrés (14,02m²) ;

- En copropriété et indivision forcée : nonante-trois/cent-millièmes (93/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;

Identifiant parcellaire réservé : E2.ES/P46 – 476X27P0100

• Un emplacement de parking dénommé « **P47** », comprenant :

- En propriété privative et exclusive : L'emplacement de parking proprement dit d'une superficie de quatorze mètres carrés deux décimètres carrés (14,02m²) ;

- En copropriété et indivision forcée : nonante-trois/cent-millièmes (93/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;

Identifiant parcellaire réservé : E2.ES/P47 – 476X27P0101

• Un emplacement de parking dénommé « **P48** », comprenant :

- En propriété privative et exclusive : L'emplacement de parking proprement dit d'une superficie de quinze mètres carrés soixante-huit décimètres carrés (15,68m²) ;

- En copropriété et indivision forcée : cent quatre/cent-millièmes (104/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;

Identifiant parcellaire réservé : E2.ES/P48 – 476X27P0102

• Un emplacement de parking dénommé « **P49** », comprenant :

- En propriété privée et exclusive : L'emplacement de parking proprement dit d'une superficie de quinze mètres carrés nonante-six décimètres carrés (15,96m²) ;
- En copropriété et indivision forcée : cent six/cent-millièmes (106/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : E2.ES/P49 – 476X27P0103

- Un emplacement de parking dénommé « **P50** », comprenant :
 - En propriété privée et exclusive : L'emplacement de parking proprement dit d'une superficie de quinze mètres carrés nonante-deux décimètres carrés (15,92m²) ;
 - En copropriété et indivision forcée : cent six/cent-millièmes (106/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;
Identifiant parcellaire réservé : E2.ES/P50 – 476X27P0104

AU DEUXIEME ETAGE

- Appartement **02.01**, d'une superficie brute de cent quarante-huit mètres carrés quatre vingt-trois décimètres carrés (148,83m²) hors terrasses d'une superficie nette totale de trente-cinq mètres carrés nonante-trois décimètres carrés (35,93m²) composé comme suit :

- En propriété privée et exclusive :

Hall d'entrée, hall de nuit, chambre 1 avec dressing, salle de bain et WC attenants, Chambre 2 et Chambre 3 avec salle de douche attenante, cuisine ouverte sur le séjour, séjour, local rangement, WC, local technique ;

Jouissance privative de la terrasse avant dénommée « TE 02.01 » d'une superficie nette de dix-sept mètres carrés nonante et un décimètres carrés (17,91m²) avec local rangement et de la terrasse arrière dénommée « TO 02.03 » d'une superficie nette de dix-huit mètres carrés deux décimètres carrés (18,02m²) avec local rangement.

- En copropriété et indivision forcée : deux mille deux cent soixante et un/cent-millièmes (2.261/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;

Identifiant parcellaire réservé : A2/02-01 – 476X27P0005

- Appartement **02.02**, d'une superficie brute de cent vingt-six mètres carrés cinquante-deux décimètres carrés (126,52m²), hors terrasses d'une superficie nette totale de vingt-neuf mètres carrés quatre vingt-trois décimètres carrés (29,83m²) composé comme suit :

- En propriété privée et exclusive :

Hall d'entrée, hall de nuit, chambre 1 avec salle de bains et WC attenants, chambre 2 avec salle de douche attenante, cuisine ouverte sur le séjour, WC, local technique buanderie;

Jouissance privative des terrasses avant dénommées « TE 02.02 » d'une superficie nette de neuf mètres carrés nonante décimètres carrés (9,90m²), « TE 02.03 » d'une superficie nette de dix mètres carrés trois décimètres carrés (10,03m²) et « TE 02.04 » d'une superficie nette de neuf mètres carrés nonante décimètres carrés (9,90m²)

quinzième
feuillet



- En copropriété et indivision forcée : mille neuf cent quatorze/cent-millièmes (1.914/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;

Identifiant parcellaire réservé : A2/02-02 – 476X27P0006

• Appartement **02.03**, d'une superficie brute de cent quarante huit mètres carrés nonante et un décimètres carrés (148,91m²) hors terrasses d'une superficie nette totale de trente-six mètres carrés un décimètre carré (36,01m²) composé comme suit :

- En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, hall de nuit, chambre 1 avec dressing, salle de bain et WC attenants, chambre 2 et chambre 3 avec salle de douche attenante, cuisine ouverte sur séjour, local rangement, WC et local technique ;

jouissance privative de la terrasse avant dénommée « TE 02.05 » d'une superficie nette de dix-sept mètres carrés nonante et un décimètres carrés (17,91m²) avec local rangement et de la terrasse arrière dénommée « TO 02.01 » d'une superficie nette de dix-huit mètres carrés dix décimètres carrés (18,10m²) avec local rangement.

- En copropriété et indivision forcée : deux mille deux cent soixante-trois/cent-millièmes (2.263/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;

Identifiant parcellaire réservé : A2/02-03 – 476X27P0007

• Appartement **02.04**, d'une superficie brute de quatre-vingt mètres carrés septante-quatre décimètres carrés (80,74m²) hors terrasse d'une superficie nette de quarante mètres carrés un décimètre carré (40,01m²) composé comme suit :

- En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, hall de nuit, deux chambres, salle de douche, WC, cuisine ouverte sur séjour, local technique ;

Jouissance privative de la terrasse arrière dénommée « TO 02.02 » avec deux locaux de rangement.

- En copropriété et indivision forcée : mille trois cent soixante-trois/cent-millièmes (1.363/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;

Identifiant parcellaire réservé : A2/02-04 – 476X27P0008

AU TROISIEME ETAGE

• Appartement **03.01**, d'une superficie brute de cent quarante-huit mètres carrés quatre vingt-trois décimètres carrés (148,83m²) hors terrasses d'une superficie nette totale de trente-cinq mètres carrés nonante-trois décimètres carrés (35,93m²) composé comme suit :

- En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, hall de nuit, chambre 1 avec dressing, salle de bain et WC attenants, Chambre 2 et Chambre 3 avec salle de douche attenante, cuisine ouverte sur le séjour, séjour, local rangement, WC, local technique ;

Jouissance privative de la terrasse avant dénommée « TE 03.01 » d'une superficie nette de dix-sept mètres carrés nonante et un décimètres carrés (17,91m²) avec local

rangement et de la terrasse arrière dénommée « TO 03.03 » d'une superficie nette de dix-huit mètres carrés deux décimètres carrés (18,02m²) avec local rangement.

- En copropriété et indivision forcée : deux mille trois cent dix/cent-millièmes (2.310/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence

;

Identifiant parcellaire réservé : A3/03-01 – 476X27P0009

• Appartement **03.02**, d'une superficie brute de cent vingt-six mètres carrés cinquante-deux décimètres carrés (126,52m²), hors terrasse d'une superficie nette totale de vingt-neuf mètres carrés quatre vingt-trois décimètres carrés (29,83m²) composé comme suit :

- En propriété privée et exclusive :

Hall d'entrée, hall de nuit, chambre 1 avec salle de bains et WC attenants, chambre 2 avec salle de douche attenante, cuisine ouverte sur le séjour, WC, local technique buanderie;

Jouissance privée des terrasses avant dénommées « TE 03.02 » d'une superficie nette de neuf mètres carrés nonante décimètres carrés (9,90m²), « TE 03.03 » d'une superficie nette de dix mètres carrés trois décimètres carrés (10,03m²) et « TE 03.04 » d'une superficie nette de neuf mètres carrés nonante décimètres carrés (9,90m²)

- En copropriété et indivision forcée : mille neuf cent cinquante-six/cent-millièmes (1.956/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;

Identifiant parcellaire réservé : A3/03-02 – 476X27P0010

• Appartement **03.03**, d'une superficie brute de cent quarante huit mètres carrés nonante et un décimètres carrés (148,97m²) hors terrasses d'une superficie nette totale de trente-six mètres carrés un décimètre carré (36,01m²) composé comme suit :

- En propriété privée et exclusive :

Hall d'entrée, hall de nuit, chambre 1 avec dressing, salle de bain et WC attenants, chambre 2 et chambre 3 avec salle de douche attenante, cuisine ouverte sur séjour, local rangement, WC et local technique ;

Jouissance privée de la terrasse avant dénommée « TE 03.05 » d'une superficie nette de dix-sept mètres carrés nonante et un décimètres carrés (17,91m²) avec local rangement et de la terrasse arrière dénommée « TO 03.01 » d'une superficie nette de dix-huit mètres carrés dix décimètres carrés (18,10m²) avec local rangement.

- En copropriété et indivision forcée : deux mille trois cent douze/cent-millièmes (2.312/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence

;

Identifiant parcellaire réservé : A3/03-03 – 476X27P0011

• Appartement **03.04**, d'une superficie brute de quatre-vingt mètres carrés septante-quatre décimètres carrés (80,74m²) hors terrasse d'une superficie nette de quarante mètres carrés un décimètre carré (40,01m²) composé comme suit :

- En propriété privée et exclusive :

seizième
feuillet



Hall d'entrée, hall de nuit, deux chambres, salle de douche, WC, cuisine ouverte sur séjour, local technique ;

Jouissance privative de la terrasse arrière dénommée « TO 03.02 » avec deux locaux de rangement.

- En copropriété et indivision forcée : mille trois cent soixante-trois/cent-millièmes (1.363/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;

Identifiant parcellaire réservé : A3/03-04 – 476X27P0012

AU QUATRIEME ETAGE

• Appartement **04.01**, d'une superficie brute de cent quarante-huit mètres carrés quatre-vingt-trois décimètres carrés (148,83m²) hors terrasses d'une superficie nette totale de trente-cinq mètres carrés nonante-trois décimètres carrés (35,93m²) composé comme suit :

- En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, hall de nuit, chambre 1 avec dressing, salle de bain et WC attenants, Chambre 2 et Chambre 3 avec salle de douche attenante, cuisine ouverte sur le séjour, séjour, local rangement, WC, local technique ;

Jouissance privative de la terrasse avant dénommée « TE 04.01 » d'une superficie nette de dix-sept mètres carrés nonante et un décimètres carrés (17,91m²) avec local rangement et de la terrasse arrière dénommée « TO 04.03 » d'une superficie nette de dix-huit mètres carrés deux décimètres carrés (18,02m²) avec local rangement.

- En copropriété et indivision forcée : deux mille trois cent soixante/cent-millièmes (2.360/100.000èmes) dans les parties communes générales dont le terrain d'assiette de la résidence ;

Identifiant parcellaire réservé : A4/04-01 – 476X27P0013

• Appartement **04.02**, d'une superficie brute de cent vingt-six mètres carrés cinquante-deux décimètres carrés (126,52m²), hors terrasse d'une superficie nette totale de vingt-neuf mètres carrés quatre vingt-trois décimètres carrés (29,83m²) composé comme suit :

- En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, hall de nuit, chambre 1 avec salle de bains et WC attenants, chambre 2 avec salle de douche attenante, cuisine ouverte sur le séjour, WC, local technique buanderie;

Jouissance privative des terrasses avant dénommées « TE 04.02 » d'une superficie nette de neuf mètres carrés nonante décimètres carrés (9,90m²), « TE 04.03 » d'une superficie nette de dix mètres carrés trois décimètres carrés (10,03m²) et « TE 04.04 » d'une superficie nette de neuf mètres carrés nonante décimètres carrés (9,90m²)

- En copropriété et indivision forcée : mille neuf cent nonante-huit/cent-millièmes (1.998/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;

Identifiant parcellaire réservé : A4/04-02 – 476X27P0014

• Appartement **04.03**, d'une superficie brute de cent quarante huit mètres carrés nonante et un décimètres carrés (148,91m²) hors terrasses d'une superficie nette totale de trente-six mètres carrés un décimètre carré (36,01m²) composé comme suit :

- En propriété privée et exclusive :

Hall d'entrée, hall de nuit, chambre 1 avec dressing, salle de bain et WC attenants, chambre 2 et chambre 3 avec salle de douche attenante, cuisine ouverte sur séjour, local rangement, WC et local technique ;

Jouissance privative de la terrasse avant dénommée « TE 04.05 » d'une superficie nette de dix-sept mètres carrés nonante et un décimètres carrés (17,91m²) avec local rangement et de la terrasse arrière dénommée « TO 04.01 » d'une superficie nette de dix-huit mètres carrés dix décimètres carrés (18,10m²) avec local rangement.

- En copropriété et indivision forcée : deux mille trois cent soixante et un/cent-millièmes (2.361/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;

Identifiant parcellaire réservé : A4/04-03 – 476X27P0015

• Appartement **04.04**, d'une superficie brute de quatre-vingt mètres carrés septante-quatre décimètres carrés (80,74m²) hors terrasse d'une superficie nette de quarante mètres carrés un décimètre carré (40,01m²) composé comme suit :

- En propriété privée et exclusive :

Hall d'entrée, hall de nuit, deux chambres, salle de douche, WC, cuisine ouverte sur séjour, local technique ;

Jouissance privative de la terrasse arrière dénommée « TO 04.02 » avec deux locaux de rangement.

- En copropriété et indivision forcée : mille trois cent soixante-trois/cent-millièmes (1.363/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;

Identifiant parcellaire réservé : A4/04-04 – 476X27P0016

AU CINQUIEME ETAGE

• Appartement **05.01**, d'une superficie brute de cent quarante-huit mètres carrés quatre vingt-trois décimètres carrés (148,83m²) hors terrasses d'une superficie nette totale de trente-cinq mètres carrés nonante-trois décimètres carrés (35,93m²) composé comme suit :

- En propriété privée et exclusive :

Hall d'entrée, hall de nuit, chambre 1 avec dressing, salle de bain et WC attenants, Chambre 2 et Chambre 3 avec salle de douche attenante, cuisine ouverte sur le séjour, séjour, local rangement, WC, local technique ;

Jouissance privative de la terrasse avant dénommée « TE 05.01 » d'une superficie nette de dix-sept mètres carrés nonante et un décimètres carrés (17,91m²) avec local rangement et de la terrasse arrière dénommée « TO 05.03 » d'une superficie nette de dix-huit mètres carrés deux décimètres carrés (18,02m²) avec local rangement.

- En copropriété et indivision forcée : deux mille quatre cent neuf/cent-millièmes (2.409/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;

;

dix-septième
feuillet



Identifiant parcellaire réservé : A5/05-01 – 476X27P0017

- Appartement **05.02**, d'une superficie brute de cent vingt-six mètres carrés cinquante-deux décimètres carrés (126,52m²), hors terrasse d'une superficie nette totale de vingt-neuf mètres carrés quatre vingt-trois décimètres carrés (29,83m²) composé comme suit :

- En propriété privée et exclusive :

Hall d'entrée, hall de nuit, chambre 1 avec salle de bains et WC attenants, chambre 2 avec salle de douche attenante, cuisine ouverte sur le séjour, WC, local technique buanderie;

Jouissance privée des terrasses avant dénommées « TE 05.02 » d'une superficie nette de neuf mètres carrés nonante décimètres carrés (9,90m²), « TE 05.03 » d'une superficie nette de dix mètres carrés trois décimètres carrés (10,03m²) et « TE 05.04 » d'une superficie nette de neuf mètres carrés nonante décimètres carrés (9,90m²)

- En copropriété et indivision forcée : deux mille quarante/cent-millièmes (2.040/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;

Identifiant parcellaire réservé : A5/05-02 – 476X27P0018

- Appartement **05.03**, d'une superficie brute de cent quarante huit mètres carrés nonante et un décimètres carrés (148,91m²) hors terrasse d'une superficie nette totale de trente-six mètres carrés un décimètre carré (36,01m²) composé comme suit :

- En propriété privée et exclusive :

Hall d'entrée, hall de nuit, chambre 1 avec dressing, salle de bain et WC attenants, chambre 2 et chambre 3 avec salle de douche attenante, cuisine ouverte sur séjour, local rangement, WC et local technique ;

jouissance privée de la terrasse avant dénommée « TE 05.05 » d'une superficie nette de dix-sept mètres carrés nonante et un décimètres carrés (17,91m²) avec local rangement et de la terrasse arrière dénommée « TO 05.01 » d'une superficie nette de dix-huit mètres carrés dix décimètres carrés (18,10m²) avec local rangement.

- En copropriété et indivision forcée : deux mille quatre cent onze/cent-millièmes (2.411/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;

Identifiant parcellaire réservé : A5/05-03 – 476X27P0019

- Appartement **05.04**, d'une superficie brute de quatre-vingt mètres carrés septante-quatre décimètres carrés (80,74m²) hors terrasse d'une superficie nette de quarante mètres carrés un décimètre carré (40,01m²) composé comme suit :

- En propriété privée et exclusive :

Hall d'entrée, hall de nuit, deux chambres, salle de douche, WC, cuisine ouverte sur séjour, local technique ;

Jouissance privée de la terrasse arrière dénommée « TO 05.02 » avec deux locaux de rangement.

- En copropriété et indivision forcée : mille trois cent soixante-trois/cent-millièmes (1.363/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;

Identifiant parcellaire réservé : A5/05-04 – 476X27P0020

AU SIXIEME ETAGE

• Appartement **06.01**, d'une superficie brute de cent quarante-huit mètres carrés quatre vingt-trois décimètres carrés (148,83m²) hors terrasses d'une superficie nette totale de trente-cinq mètres carrés nonante-trois décimètres carrés (35,93m²) composé comme suit :

- En propriété privée et exclusive :

Hall d'entrée, hall de nuit, chambre 1 avec dressing, salle de bain et WC attenants, Chambre 2 et Chambre 3 avec salle de douche attenante, cuisine ouverte sur le séjour, séjour, local rangement, WC, local technique ;

Jouissance privative de la terrasse avant dénommée « TE 06.01 » d'une superficie nette de dix-sept mètres carrés nonante et un décimètres carrés (17,91m²) avec local rangement et de la terrasse arrière dénommée « TO 06.03 » d'une superficie nette de dix-huit mètres carrés deux décimètres carrés (18,02m²) avec local rangement.

- En copropriété et indivision forcée : deux mille cinq cent huit/cent-millièmes (2.508/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;

Identifiant parcellaire réservé : A6/06-01 – 476X27P0021

• Appartement **06.02**, d'une superficie brute de cent vingt-six mètres carrés cinquante-deux décimètres carrés (126,52m²), hors terrasse d'une superficie nette totale de vingt-neuf mètres carrés quatre vingt-trois décimètres carrés (29,83m²) composé comme suit :

- En propriété privée et exclusive :

Hall d'entrée, hall de nuit, chambre 1 avec salle de bains et WC attenants, chambre 2 avec salle de douche attenante, cuisine ouverte sur le séjour, WC, local technique buanderie;

Jouissance privative des terrasses avant dénommées « TE 06.02 » d'une superficie nette de neuf mètres carrés nonante décimètres carrés (9,90m²), « TE 06.03 » d'une superficie nette de dix mètres carrés trois décimètres carrés (10,03m²) et « TE 06.04 » d'une superficie nette de neuf mètres carrés nonante décimètres carrés (9,90m²)

- En copropriété et indivision forcée : deux mille cent vingt-quatre/cent-millièmes (2.124/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;

Identifiant parcellaire réservé : A6/06-02 – 476X27P0022

• Appartement **06.03**, d'une superficie brute de cent quarante huit mètres carrés nonante et un décimètres carrés (148,91m²) hors terrasses d'une superficie nette totale de trente-six mètres carrés un décimètre carré (36,01m²) composé comme suit :

- En propriété privée et exclusive :

dix-huitième
feuillet



Hall d'entrée, hall de nuit, chambre 1 avec dressing, salle de bain et WC attenants, chambre 2 et chambre 3 avec salle de douche attenante, cuisine ouverte sur séjour, local rangement, WC et local technique ;

jouissance privative de la terrasse avant dénommée « TE 06.05 » d'une superficie nette de dix-sept mètres carrés nonante et un décimètres carrés (17,91m²) avec local rangement et de la terrasse arrière dénommée « TO 06.01 » d'une superficie nette de dix-huit mètres carrés dix décimètres carrés (18,10m²) avec local rangement.

- En copropriété et indivision forcée : deux mille cinq cent neuf/cent-millièmes (2.509/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;

Identifiant parcellaire réservé : A6/06-03 – 476X27P0023

• Appartement **06.04**, d'une superficie brute de quatre-vingt mètres carrés septante-quatre décimètres carrés (80,74m²) hors terrasse d'une superficie nette de quarante mètres carrés un décimètre carré (40,01m²) composé comme suit :

- En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, hall de nuit, deux chambres, salle de douche, WC, cuisine ouverte sur séjour, local technique ;

Jouissance privative de la terrasse arrière dénommée « TO 06.02 » avec deux locaux de rangement.

- En copropriété et indivision forcée : mille trois cent soixante-trois/cent-millièmes (1.363/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;

Identifiant parcellaire réservé : A6/06-04 – 476X27P0024

AU SEPTIEME ETAGE

• Appartement **07.01**, d'une superficie brute de cent quarante-huit mètres carrés quatre vingt-trois décimètres carrés (148,83m²) hors terrasses d'une superficie nette totale de trente-cinq mètres carrés nonante-trois décimètres carrés (35,93m²) composé comme suit :

- En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, hall de nuit, chambre 1 avec dressing, salle de bain et WC attenants, Chambre 2 et Chambre 3 avec salle de douche attenante, cuisine ouverte sur le séjour, séjour, local rangement, WC, local technique ;

Jouissance privative de la terrasse avant dénommée « TE 07.01 » d'une superficie nette de dix-sept mètres carrés nonante et un décimètres carrés (17,91m²) avec local rangement et de la terrasse arrière dénommée « TO 07.03 » d'une superficie nette de dix-huit mètres carrés deux décimètres carrés (18,02m²) avec local rangement.

- En copropriété et indivision forcée : deux mille cinq cent cinquante-sept/cent-millièmes (2.557/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;

Identifiant parcellaire réservé : A7/07-01 – 476X27P0025

• Appartement **07.02**, , d'une superficie brute de cent vingt-six mètres carrés cinquante-deux décimètres carrés (126,52m²), hors terrasse d'une superficie nette totale

de vingt-neuf mètres carrés quatre vingt-trois décimètres carrés (29,83m²) composé comme suit :

- En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, hall de nuit, chambre 1 avec salle de bains et WC attenants, chambre 2 avec salle de douche attenante, cuisine ouverte sur le séjour, WC, local technique buanderie;

Jouissance privative des terrasses avant dénommées « TE 07.02 » d'une superficie nette de neuf mètres carrés nonante décimètres carrés (9,90m²), « TE 07.03 » d'une superficie nette de dix mètres carrés trois décimètres carrés (10,03m²) et « TE 07.04 » d'une superficie nette de neuf mètres carrés nonante décimètres carrés (9,90m²)

- En copropriété et indivision forcée : deux mille cent soixante-six/cent-millièmes (2.166/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;

Identifiant parcellaire réservé : A7/07-02 – 476X27P0026

• Appartement **07.03**, d'une superficie brute de cent quarante huit mètres carrés nonante et un décimètres carrés (148,91m²) hors terrasses d'une superficie nette totale de trente-six mètres carrés un décimètre carré (36,01m²) composé comme suit :

- En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, hall de nuit, chambre 1 avec dressing, salle de bain et WC attenants, chambre 2 et chambre 3 avec salle de douche attenante, cuisine ouverte sur séjour, local rangement, WC et local technique ;

Jouissance privative de la terrasse avant dénommée « TE 07.05 » d'une superficie nette de dix-sept mètres carrés nonante et un décimètres carrés (17,91m²) avec local rangement et de la terrasse arrière dénommée « TO 07.01 » d'une superficie nette de dix-huit mètres carrés dix décimètres carrés (18,10m²) avec local rangement.

- En copropriété et indivision forcée : deux mille cinq cent cinquante-neuf/cent-millièmes (2.559/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;

Identifiant parcellaire réservé : A7/07-03 – 476X27P0027

• Appartement **07.04**, d'une superficie brute de quatre-vingt mètres carrés septante-quatre décimètres carrés (80,74m²) hors terrasse d'une superficie nette de quarante mètres carrés un décimètre carré (40,01m²) composé comme suit :

- En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, hall de nuit, deux chambres, salle de douche, WC, cuisine ouverte sur séjour, local technique ;

Jouissance privative de la terrasse arrière dénommée « TO 07.02 » avec deux locaux de rangement.

- En copropriété et indivision forcée : mille trois cent soixante-trois/cent-millièmes (1.363/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;

Identifiant parcellaire réservé : A7/07-04 – 476X27P0028

AU HUITIEME ETAGE

dix-neuvième
feuillet



• Appartement **08.01**, d'une superficie brute de cent quarante-huit mètres carrés quatre vingt-trois décimètres carrés (148,83m²) hors terrasses d'une superficie nette totale de trente-cinq mètres carrés nonante-trois décimètres carrés (35,93m²) composé comme suit :

- En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, hall de nuit, chambre 1 avec dressing, salle de bain et WC attenants, Chambre 2 et Chambre 3 avec salle de douche attenante, cuisine ouverte sur le séjour, local rangement, WC, local technique ;

Jouissance privative de la terrasse avant dénommée « TE 08.01 » d'une superficie nette de dix-sept mètres carrés nonante et un décimètres carrés (17,91m²) avec local rangement et de la terrasse arrière dénommée « TO 08.03 » d'une superficie nette de dix-huit mètres carrés deux décimètres carrés (18,02m²) avec local rangement.

- En copropriété et indivision forcée : deux mille six cent six/cent-millièmes (2.606/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;

Identifiant parcellaire réservé : A8/08-01 – 476X27P0029

• Appartement **08.02**, d'une superficie brute de cent vingt-six mètres carrés cinquante-deux décimètres carrés (126,52m²), hors terrasse d'une superficie nette totale de vingt-neuf mètres carrés quatre vingt-trois décimètres carrés (29,83m²) composé comme suit :

- En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, hall de nuit, chambre 1 avec salle de bains et WC attenants, chambre 2 avec salle de douche attenante, cuisine ouverte sur le séjour, WC, local technique buanderie;

Jouissance privative des terrasses avant dénommées « TE 08.02 » d'une superficie nette de neuf mètres carrés nonante décimètres carrés (9,90m²), « TE 08.03 » d'une superficie nette de dix mètres carrés trois décimètres carrés (10,03m²) et « TE 08.04 » d'une superficie nette de neuf mètres carrés nonante décimètres carrés (9,90m²)

- En copropriété et indivision forcée : deux mille deux cent huit/cent-millièmes (2.208/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;

Identifiant parcellaire réservé : A8/08-02 – 476X27P0030

• Appartement **08.03**, d'une superficie brute de cent quarante huit mètres carrés nonante et un décimètres carrés (148,91m²) hors terrasses d'une superficie nette totale de trente-six mètres carrés un décimètre carré (36,01m²) composé comme suit :

- En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, hall de nuit, chambre 1 avec dressing, salle de bain et WC attenants, chambre 2 et chambre 3 avec salle de douche attenante, cuisine ouverte sur séjour, local rangement, WC et local technique ;

jouissance privative de la terrasse avant dénommée « TE 08.05 » d'une superficie nette de dix-sept mètres carrés nonante et un décimètres carrés (17,91m²) avec local rangement et de la terrasse arrière dénommée « TO 08.01 » d'une superficie nette de dix-huit mètres carrés dix décimètres carrés (18,10m²) avec local rangement.

- En copropriété et indivision forcée : deux mille six cent huit/cent-millièmes (2.608/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;

Identifiant parcellaire réservé : A8/08-03 – 476X27P0031

• Appartement **08.04**, d'une superficie brute de quatre-vingt mètres carrés septante-quatre décimètres carrés (80,74m²) hors terrasse d'une superficie nette de quarante mètres carrés un décimètre carré (40,01m²) composé comme suit :

- En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, hall de nuit, deux chambres, salle de douche, WC, cuisine ouverte sur séjour, local technique ;

Jouissance privative de la terrasse arrière dénommée « TO 08.02 » avec deux locaux de rangement.

- En copropriété et indivision forcée : mille trois cent soixante-trois/cent-millièmes (1.363/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;

Identifiant parcellaire réservé : A8/08-04 – 476X27P0032

AU NEUVIEME ETAGE

• Appartement **09.01**, d'une superficie brute de cent quarante-huit mètres carrés quatre vingt-trois décimètres carrés (148,83m²) hors terrasses d'une superficie nette totale de trente-cinq mètres carrés nonante-trois décimètres carrés (35,93m²) composé comme suit :

- En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, hall de nuit, chambre 1 avec dressing, salle de bain et WC attenants, Chambre 2 et Chambre 3 avec salle de douche attenante, cuisine ouverte sur le séjour, séjour, local rangement, WC, local technique ;

Jouissance privative de la terrasse avant dénommée « TE 09.01 » d'une superficie nette de dix-sept mètres carrés nonante et un décimètres carrés (17,91m²) avec local rangement et de la terrasse arrière dénommée « TO 09.03 » d'une superficie nette de dix-huit mètres carrés deux décimètres carrés (18,02m²) avec local rangement.

- En copropriété et indivision forcée : deux mille six cent cinquante-six/cent-millièmes (2.656/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;

Identifiant parcellaire réservé : A9/09-01 – 476X27P0033

• Appartement **09.02**, d'une superficie brute de cent vingt-six mètres carrés cinquante-deux décimètres carrés (126,52m²), hors terrasse d'une superficie nette totale de vingt-neuf mètres carrés quatre vingt-trois décimètres carrés (29,83m²) composé comme suit :

- En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, hall de nuit, chambre 1 avec salle de bains et WC attenants, chambre 2 avec salle de douche attenante, cuisine ouverte sur le séjour, WC, local technique buanderie;

vingtième
feuillet



Jouissance privative des terrasses avant dénommées « TE 09.02 » d'une superficie nette de neuf mètres carrés nonante décimètres carrés (9,90m²), « TE 09.03 » d'une superficie nette de dix mètres carrés trois décimètres carrés (10,03m²) et « TE 09.04 » d'une superficie nette de neuf mètres carrés nonante décimètres carrés (9,90m²)

- En copropriété et indivision forcée : deux mille deux cent quarante-neuf/cent-millièmes (2.249/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;

Identifiant parcellaire réservé : A9/09-02 – 476X27P0034

• Appartement **09.03**, d'une superficie brute de cent quarante huit mètres carrés nonante et un décimètres carrés (148,91m²) hors terrasses d'une superficie nette totale de trente-six mètres carrés un décimètre carré (36,01m²) composé comme suit :

- En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, hall de nuit, chambre 1 avec dressing, salle de bain et WC attenants, chambre 2 et chambre 3 avec salle de douche attenante, cuisine ouverte sur séjour, local rangement, WC et local technique ;

Jouissance privative de la terrasse avant dénommée « TE 09.05 » d'une superficie nette de dix-sept mètres carrés nonante et un décimètres carrés (17,91m²) avec local rangement et de la terrasse arrière dénommée « TO 09.01 » d'une superficie nette de dix-huit mètres carrés dix décimètres carrés (18,10m²) avec local rangement.

- En copropriété et indivision forcée : deux mille six cent cinquante-huit/cent-millièmes (2.658/100.000èmes) dans les parties communes générales dont le terrain d'assiette de la résidence ;

Identifiant parcellaire réservé : A9/09-03 – 476X27P0035

• Appartement **09.04**, d'une superficie brute de quatre-vingt mètres carrés septante-quatre décimètres carrés (80,74m²) hors terrasse d'une superficie nette de quarante mètres carrés un décimètre carré (40,01m²) composé comme suit :

- En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, hall de nuit, deux chambres, salle de douche, WC, cuisine ouverte sur séjour, local technique ;

Jouissance privative de la terrasse arrière dénommée « TO 09.02 » avec deux locaux de rangement.

- En copropriété et indivision forcée : mille trois cent soixante-trois/cent-millièmes (1.363/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;

Identifiant parcellaire réservé : A9/09-04 – 476X27P0036

AU DIXIEME ETAGE

• Appartement **10.01**, d'une superficie brute de cent quarante-huit mètres carrés quatre vingt-trois décimètres carrés (148,83m²) hors terrasses d'une superficie nette totale de trente-cinq mètres carrés nonante-trois décimètres carrés (35,93m²) composé comme suit :

- En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, hall de nuit, chambre 1 avec dressing, salle de bain et WC attenants, Chambre 2 et Chambre 3 avec salle de douche attenante, cuisine ouverte sur le séjour, séjour, local rangement, WC, local technique ;

Jouissance privative de la terrasse avant dénommée « TE 10.01 » d'une superficie nette de dix-sept mètres carrés nonante et un décimètres carrés (17,91m²) avec local rangement et de la terrasse arrière dénommée « TO 10.03 » d'une superficie nette de dix-huit mètres carrés deux décimètres carrés (18,02m²) avec local rangement.

- En copropriété et indivision forcée : deux mille sept cent cinq/cent-millièmes (2.705/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;

Identifiant parcellaire réservé : A10/10-01 – 476X27P0037

• Appartement **10.02**, d'une superficie brute de cent vingt-six mètres carrés cinquante-deux décimètres carrés (126,52m²), hors terrasse d'une superficie nette totale de vingt-neuf mètres carrés quatre vingt-trois décimètres carrés (29,83m²) composé comme suit :

- En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, hall de nuit, chambre 1 avec salle de bains et WC attenants, chambre 2 avec salle de douche attenante, cuisine ouverte sur le séjour, WC, local technique buanderie;

Jouissance privative des terrasses avant dénommées « TE 10.02 » d'une superficie nette de neuf mètres carrés nonante décimètres carrés (9,90m²), « TE 10.03 » d'une superficie nette de dix mètres carrés trois décimètres carrés (10,03m²) et « TE 10.04 » d'une superficie nette de neuf mètres carrés nonante décimètres carrés (9,90m²)

- En copropriété et indivision forcée : deux mille deux cent nonante et un/cent-millièmes (2.291/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;

Identifiant parcellaire réservé : A10/10-02 – 476X27P0038

• Appartement **10.03**, d'une superficie brute de cent quarante huit mètres carrés nonante et un décimètres carrés (148,91m²) hors terrasses d'une superficie nette totale de trente-six mètres carrés un décimètre carré (36,01m²) composé comme suit :

- En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, hall de nuit, chambre 1 avec dressing, salle de bain et WC attenants, chambre 2 et chambre 3 avec salle de douche attenante, cuisine ouverte sur séjour, local rangement, WC et local technique ;

jouissance privative de la terrasse avant dénommée « TE 10.05 » d'une superficie nette de dix-sept mètres carrés nonante et un décimètres carrés (17,91m²) avec local rangement et de la terrasse arrière dénommée « TO 10.01 » d'une superficie nette de dix-huit mètres carrés dix décimètres carrés (18,10m²) avec local rangement.

- En copropriété et indivision forcée : deux mille sept cent sept/cent-millièmes (2.707/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;

Identifiant parcellaire réservé : A10/10-03 – 476X27P0039

vingt-unième
feuillet



• Appartement **10.04**, d'une superficie brute de quatre-vingt mètres carrés septante-quatre décimètres carrés (80,74m²) hors terrasse d'une superficie nette de quarante mètres carrés un décimètre carré (40,01m²) composé comme suit :

- En propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, hall de nuit, deux chambres, salle de douche, WC, cuisine ouverte sur séjour, local technique ;

Jouissance privative de la terrasse arrière dénommée « TO 10.02 » avec deux locaux de rangement.

- En copropriété et indivision forcée : mille trois cent soixante-trois/cent-millièmes (1.363/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;

Identifiant parcellaire réservé : A10/10-04 – 476X27P0040

AU ONZIEME ETAGE

Penthouse **11.01** d'une superficie brute de quatre cent quinze mètres carrés deux décimètres carrés (415,02m²), hors terrasse d'une superficie nette de cent quarante-neuf mètres carrés trente et un décimètres carrés (149,31m²), composé comme suit :

- En propriété privative et exclusive :

Palier d'ascenseur privatif, hall, hall de nuit, chambre 1 avec dressing et salle de bain, chambre 2 avec salles de bain et dressing attenants, chambre 3 avec salle de bain et dressing attenants, cuisine ouverte sur salle à manger, séjour, deux WC, buanderie, local rangement ;

Jouissance privative de la terrasse avant, arrière et latérale dénommée « T.E. 11.01 ».

- En copropriété et indivision forcée : huit mille un/cent-millièmes (8.001/100.000èmes) dans les parties communes dont le terrain d'assiette de la résidence ;

Identifiant parcellaire réservé : A11/11 – 476X27P0041

2. Valeur respective des lots privatifs/ quote-part des lots dans les parties communes.

Conformément à la loi, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci, fixée en fonction de sa superficie au sol nette, de son affectation et de sa situation, sur base du rapport motivé dont question ci-avant établi par Maître Marie-Hélène TOUSSAINT, Notaire soussigné le 16 mai 2022.

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

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

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite

de toutes autres circonstances, la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Toutefois :

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

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

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

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

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

Préambule relatif au caractère propre ou commun :

De manière générale, sont parties privatives, les parties d'un lot à l'usage exclusif d'un copropriétaire.

En cas de doute sur le caractère commun ou privatif d'un bien, la préférence sera donnée à la communauté. La question sera tranchée souverainement par l'assemblée générale des copropriétaires.

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux lots suivant un mode de répartition énoncé ci-après.

Cette répartition sera acceptée irrévocablement par tous comme définitive, quelles que soient les modifications apportées aux parties privatives pour améliorations, embellissements ou autre sous réserve de l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et de leur droit d'agir en justice.

Les parties communes ne pourront jamais, vu leur indivisibilité et destination, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation, sauf toutefois le cas de sinistre total de l'immeuble, ainsi qu'il est expliqué au chapitre « Assurances ».

L'objet du présent article est de déterminer les éléments du bien divisé qui doivent être considérés communs.

DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES



Sont présumés PARTIES COMMUNES les parties du bâtiment ou du terrain affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

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 privatif de jardins et/ou terrasses.

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 privés qu'il sépare.

La cloison séparant deux terrasses appartenant à des lots privés différents est commune.

4. MURS EXTÉRIEURS SÉPARANT LOCAUX PRIVATIFS ET LOCAUX COMMUNS

Le mur séparant un lot privé 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 privé sont privés 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 privés sont privés; 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 privé, qu'ils desservent exclusivement, sont privés.

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. ESCALIERS -PALIERS

Les escaliers sont communs. Chaque escalier l'est dans toutes ses sections et les propriétaires des volées inférieures ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures pour refuser de participer aux frais communs y relatifs.

Il est attribué au propriétaire du penthouse, à titre de servitude, l'usage exclusif et perpétuel des paliers d'escaliers situés au onzième étage. Cet usage constitue un élément privatif lié indissociablement au lot privatif qui en dispose. Malgré son affectation, cette partie conserve son statut de partie commune.

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.

Les exutoires de fumées sont communs.

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, éventuels panneaux photovoltaïques liés aux compteurs communs ...) 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

vingt-troisième
feuillet

(Handwritten initials)



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 entrées communes au rez-de-chaussée et premier étage (accès parking +240), les halls et leurs réduits, les dégagements, les paliers (sous réserve de ce qui a été précisé « ci-avant au sujet du penthouse ») ; en sous-sol, les rampes d'accès au garage, l'aire de manœuvre dans le garage, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité, aux poubelles, à la technique, 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.

Le propriétaire du lot « bureaux », ses occupants et ses corps de métier ne peuvent accéder aux parties communes situées dans l'immeuble ainsi que dans le parking, à l'exception :

- **de ceux qui sont par ailleurs occupants ou propriétaires d'un emplacement de parking et/ou d'une cave dans la résidence**
- **des personnes à mobilités réduites si la porte d'entrée principale ne leur permettait pas d'accéder aux locaux**
- **et de l'exception suivante : ils pourront cependant utiliser :**
 - **le premier hall de 17,32 mètres carrés aux plans précités et le local poubelles, situés au rez-de-chaussée ;**
 - **le deuxième hall situé au rez-de-chaussée, les escaliers et ascenseurs, mais uniquement aux fins d'accéder aux locaux abritant les compteurs d'électricité, de gaz et d'eau situés au niveau -2,40.**

16. TERRASSES

Les 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.

17. JARDINS

Les jardins situés au premier étage à l'arrière de l'immeuble sont communs.

Il est attribué aux propriétaires des lots privatifs 1.01 et 1.04, à titre de servitude, l'usage exclusif et perpétuel des parties de sol commun non bâti, aménagées en jardins, telles que reprises sous « Ja 01.01 » et « Ja 01.02 » au plan dénommé « 1er étage + parking +240 et +360 » dressé par le bureau d'architecture ARTAU le 18 mars 2022, dont question ci-avant.

Cet usage constitue un élément privatif lié indissociablement au lot privatif qui en dispose.

Toutefois, ce droit d'usage pourra être modifié à la majorité des quatre/cinquièmes des copropriétaires présents ou représentés à condition que cette modification soit

motivée 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 au propriétaire du lot privatif concerné.

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

18. ASCENSEURS

Le bâtiment dispose de trois ascenseurs lesquels sont des éléments communs.

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.

Le palier situé au 11^{ème} étage face aux ascenseurs fait partie du lot privatif « penthouse ».

Seul le propriétaire dudit lot privatif peut y accéder via l'ascenseur situé à gauche quand on se place face à l'immeuble. L'accès est sécurisé.

Les deux autres ascenseurs s'arrêtent au dixième étage.

Le propriétaire du lot bureaux, ses occupants et corps de métier ne peuvent emprunter les ascenseurs que pour accéder aux locaux techniques (électricité, gaz, eau) situés au niveau -2,40, comme dit ci-avant.

19. CHAUFFAGE

Chaque lot privatif dispose d'une chaudière individuelle au gaz servant à son chauffage.

Le penthouse est alimenté par une pompe à chaleur située sur le toit du bâtiment. Cette pompe à chaleur, ainsi que le système de ventilation, sont privatifs.

20. MURS DE CLÔTURE

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

Si l'usage privatif des jardins a été attribué à un lot privatif, les clôtures n'en sont pas moins communes.

22. 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.

23. PORTES PALIÈRES

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

vingt-quatrième
feuillet



24. 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.

25. PRÉSOMPTION

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.

26. 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.

4. 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.

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 2. – REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I.- EXPOSE GENERAL

Article 1.- Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend notamment :

- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes,
- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges, 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 et le présent règlement; 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 COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES

Article 2.- Destination des lots privatifs

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

- Appartements

A l'exception de ce qui sera dit ci-après concernant les appartements situés au premier étage, les appartements sont destinés exclusivement à un usage d'habitation.

Il est néanmoins permis aux copropriétaires d'y établir le siège de leur société.

Les appartements dénommés 1.01, 1.02, 1.03 et 1.04, situés au premier étage, peuvent également être affectés :

1/ à usage de bureaux s'ils sont appelés à être regroupés avec le lot BUREAUX du rez-de-chaussée (aux conditions figurant au présent acte et dans le respect des éventuelles prescriptions urbanistiques)

2/ à l'exercice d'une profession libérale ou apparentée telle : comptable, réviseur d'entreprises, conseiller fiscal, courtier en assurances, courtier en placements, architecte, géomètre, huissier, avocat, notaire, médecin, dentiste,

vingt-cinquième
feuillet



vétérinaire, psychologue, kinésithérapeute, physiothérapeute. Toute autre destination est interdite, sauf dérogation accordée par l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité requise par la loi (au jour de la signature de l'acte de base : majorité des quatre-cinquièmes des voix).

- Bureaux

Les bureaux situés au rez-de-chaussée peuvent être affectés à l'exercice d'un/de bureau(x), d'une/de profession(s) libérale(s) et à des activités esthétiques (hors tatouages), ainsi que d'un commerce (hors débit de boissons, établissement HORECA et night shop) pour autant que ces activités ne soient pas de nature à causer un trouble de voisinage.

Il est rappelé que l'entrée à ces locaux ne pourra en tout état de cause se faire que par la porte à rue dépendant dudit lot et non par le hall d'entrée commun.

- Dispositions communes

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire d'un lot privatif, d'une profession libérale ou, en ce qui concerne les bureaux, d'une activité esthétique (hors tatouages) doit, le cas échéant, faire l'objet des autorisations préalables 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.

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

Il est expressément précisé que :

1° l'indemnité d'expropriation relative à la partie du sol frappé d'usage exclusif revient à l'association des copropriétaires;

2° l'indemnité pour cession de mitoyenneté due par un voisin revient à l'association des copropriétaires;

3° le droit d'usage exclusif ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

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

A l'exception de ce qui sera dit ci-après, 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 de voix des copropriétaires présents ou représentés.

L'accès au toit est prévu via chaque cage d'escalier.

Le toit (élément commun) est grevé d'une servitude de passage destinée à permettre au propriétaire du penthouse, ou à ses corps de métiers, d'entretenir, réparer ou remplacer sa pompe à chaleur ainsi que le groupe de ventilation (voir article 4.e) ci-après).

c) Distribution intérieure des locaux

vingt-sixième
feuillet



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

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

d) Travaux dans les lots privatifs

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

e) Installations particulières

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

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

La télédistribution est installée. Seuls les câblages prévus à cet effet peuvent être utilisés. 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 des installations particulières précitées sont à charge de tous les copropriétaires de l'immeuble, même si certains propriétaires n'en ont pas l'usage.

Le propriétaire du penthouse peut installer une pompe à chaleur et un appareillage de climatisation sur le toit comme dit ci-après.

Un adoucisseur d'eau et un surpresseur communs seront placés en amont des compteurs individuels. Ils seront installés dans la cave où se trouvent les compteurs.

L'entretien et l'approvisionnement en sel seront gérés par le syndic.

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 trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et, en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, ou en cas d'urgence par le syndic.

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

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

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et ni enseignes, réclames, meubles, linges et autres objets quelconques à l'exception de meubles de jardin et de ce qui sera dit ci-après concernant le lot « bureaux ».

b) Fenêtres, portes-fenêtres, 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.

Il est fait observer que les châssis sont en aluminium et ne peuvent être peints.

c) Terrasses

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

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

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

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

Les frais de renouvellement des revêtements des terrasses, lesquels sont des éléments privatifs rattachés au lot privatif qui en a l'usage, 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

vingt-septième
feuillet



privatif concerné s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus de son fait. 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.

L'usage d'un barbecue est interdit à tous les étages à l'exception du penthouse qui pourra utiliser un barbecue électrique ou au gaz.

L'installation d'un jacuzzi n'est autorisée que sur la terrasse du penthouse, moyennant information préalable du syndic par mail ou courrier au minimum quinze jours à l'avance.

Cette installation s'effectuera aux frais du propriétaire concerné et sous son entière responsabilité. Elle devra être effectuée dans le respect des règles de l'art et, le cas échéant, après obtention des éventuelles autorisations administratives nécessaires.

Compte tenu des contraintes liées à la structure, à la conservation du revêtement de la façade extérieure ainsi qu'aux normes PEB et acoustiques, les propriétaires des appartements bénéficiant d'une terrasse à l'arrière du bâtiment ne pourront placer aucune fixation sur ladite terrasse, à l'exception de l'éclairage, lequel sera placé par le promoteur comme dit ci-après.

d) Jardins à usage privatif

Lorsque l'usage exclusif et perpétuel du jardin a été attribué à l'un des copropriétaires, il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets - à l'exception de meubles de jardin - et d'y effectuer des plantations d'une hauteur supérieure à deux mètres.

L'usage d'un barbecue ainsi que les feux de bois sont interdits.

e) Air conditionné

Le placement d'un air conditionné est autorisé uniquement :

▪ Pour les appartements,

Le placement d'un air conditionné n'est pas autorisé pour les appartements ne disposant que d'une terrasse avec vue sur Meuse (savoir les numéros 01.02, 02.02, 03.02, 04.02, 05.02, 06.02, 07.02, 08.02, 09.02, 10.02).

Il est autorisé pour tous les autres appartements.

L'appareillage doit être placé dans le local rangement situé sur la terrasse extérieure. Il ne peut être visible et ne doit pas être source de nuisance sonore.

2) Pour le penthouse

L'appareillage devant être placé sur le toit de l'immeuble.

Cette installation ne pourra être effectuée que moyennant information préalable du syndic par mail ou courrier au minimum quinze jours à l'avance.

Elle s'effectuera aux frais du propriétaire concerné et sous son entière responsabilité et devra être effectuée dans le respect des règles de l'art.

f) Eclairage

- Terrasses :

L'éclairage de l'ensemble des terrasses tant à l'avant qu'à l'arrière du bâtiment sera placé par le promoteur.

Afin de garantir l'esthétique générale du bâtiment, il ne pourra y être apporté aucune modification par les propriétaires des lots privés, sauf décision en sens contraire de l'assemblée générale statuant à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

L'entretien des luminaires et le remplacement des ampoules sera effectué à l'identique par les propriétaires des lots privés, à leurs frais exclusifs.

- Façade avant :

Le promoteur se réserve la possibilité d'installer un éclairage sur la façade avant du bâtiment.

Les transformateurs liés à cet éclairage pourront être placés dans les locaux de rangement situés sur les terrasses des appartements latéraux.

Lesdits appartements sont dès lors grevés d'une servitude de passage afin de permettre aux corps de métier de la copropriété de réparer ou de remplacer lesdits transformateurs.

g) Publicité

Sous réserve de ce qui est prévu ci-dessus pour le lot « bureaux », 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. Sous cette même réserve, aucune inscription ne peut être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

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

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

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

Le copropriétaire du lot « bureaux » pourra avoir son enseigne et faire de la publicité moyennant les autorisations administratives nécessaires, pour autant que le

vingt-huitième
feuillet



standing de la résidence soit respecté et sans perturbation des autres copropriétaires. Il pourra octroyer ce droit à son locataire.

Le comparant se réserve le droit de faire toute publicité et d'apposer toutes affiches qu'il jugera utiles sur les lots qui seront sa propriété et ce, jusqu'à la vente du dernier lot privatif.

h) 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.

i) Caves

Les caves ne peuvent être vendues qu'à des propriétaires d'un lot privatif dans l'immeuble et louées qu'à des propriétaires ou des occupants d'un lot privatif dans l'immeuble.

A l'exception de ce qui sera dit ci-après, :

- Un propriétaire peut toujours vendre à un autre propriétaire sa cave, par acte soumis à la transcription.

- Il est permis aux propriétaires d'échanger entre eux leur cave par acte authentique soumis à la transcription.

Les caves 1 et 2 n'étant accessibles que via les emplacements de parking 14 et 15, elles ne pourront être vendues ou échangées qu'avec l'emplacement de parking auquel elles sont reliées.

j) Emplacements de parking

Les emplacements de parking ne peuvent être affectés qu'au parcage de voiture individuelle, de moto ou de vélo(s) 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.

L'accès auxdits emplacements et, de manière générale, au sous-sol, sera totalement interdit pour les clients/patients des propriétaires ou occupants des lots privés.

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 parking 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.

Cette interdiction ne concerne pas les parkings suivants : Parkings 10 à 13 et 26 à 29.

Ces parkings pourront être transformés en box, aux frais de leur propriétaire, sous réserve des autorisations administratives éventuelles.

La cloison devra être installée sur la limite intérieure du parking et ne pourra être mitoyenne. En outre, les modifications apportées ne devront en rien gêner les déplacements ou la circulation dans les aires de manœuvre.

Si le propriétaire d'un box souhaite y installer l'électricité, il devra trouver une solution technique pour se raccorder à son propre compteur électrique privé. Ce raccordement devra être effectué moyennant le respect des règles de l'art et après avoir préalablement informé le syndic, par écrit.

k) Emplacements pour deux roues

Les emplacements pour deux roues communs sont destinés prioritairement aux copropriétaires qui ne disposent pas d'un emplacement de parking comprenant des emplacements pour vélos.

Ces emplacements seront pourvus d'un marquage au sol mais non équipés.

vingt-neuvième
feuillet



l) Animaux

Les occupants sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des poissons, des chiens, chats, hamsters et oiseaux en cage.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance peut être retirée pour l'animal dont il s'agit par décision du syndic. Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à cette décision oblige le contrevenant au paiement d'une somme déterminée préalablement par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire. L'assemblée générale de l'association des copropriétaires décide de l'affectation de ce montant.

m) 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.

n) 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.- 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 à l'article 3.82§1 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 à l'article 3.82§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. Ces travaux réalisés par le copropriétaire ou l'association des copropriétaires doivent alors débiter dans les six mois qui suivent la réception de l'envoi recommandé mentionné ci-avant.

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

Sans préjudice des autorisations administratives requises.

Il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs 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.

trentième
feuillet



La réunion de deux lots privatifs, situés l'un au-dessus de l'autre et se touchant par plancher et plafond, ou situés côte à côte, en un seul lot privatif, est autorisée.

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, REPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 6.- 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 7.- Genre de réparations et travaux

Les travaux sont répartis en deux catégories :

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

Article 8.- 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 9.- 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 relèvent de la mission du syndic.

Article 10.- 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 sans remettre de clefs de leur lot privatif à un mandataire et que l'accès à leur lot privatif est indispensable, tous les frais résultant de l'accessibilité à leur lot seront à leur charge.

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 11.- 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 vers le sous-sol, couloirs des caves, locaux à poubelles.

Article 12. - Jardins

trente-unième
feuillet



Pour les travaux, hormis aux jardins à usage privatif, 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 13.- Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes (générales et particulières)

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 ;

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.

A) Sont considérées comme charges communes générales :

Toutes les charges (sauf celles énumérées au point B) ci-après et notamment :

(Les énumérations qui suivent sont données à titre exemplatif. En cas de doute sur le caractère commun général ou commun particulier d'une charge, la préférence sera donnée à la communauté générale) :

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes ; les charges nées des besoins communs à l'ensemble du bâtiment ;

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 (sauf les assurances qui devraient être souscrites pour une des parties du bâtiment lesquelles seraient dès lors à charge commune particulière) ;

e) les frais d'entretien et de réparation du toit ;

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.

B) Sont considérées comme charges communes particulières :

- Charges particulières aux appartements et aux caves (étages 1 à 11)

La réparation, l'entretien, le renouvellement des ascenseurs, de leurs machineries, et leurs cages et des escaliers et leurs cages.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes, soit répartition en 91.797èmes.

- Charges particulières aux parkings

- La réparation, l'entretien, le renouvellement et le nettoyage de la porte (ou volet) et de son mécanisme
- La réparation, l'entretien, le renouvellement du revêtement de sol et de l'éclairage des parkings
- Les dépenses d'électricité (le parking bénéficiant d'un compteur séparé)

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes soit répartition en 5.895èmes.

Comme le prévoient la loi et le règlement d'ordre intérieur, pour ces charges 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.

Article 14.- Chauffage

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

Le compteur gaz individuel est installé au sous-sol, dans le local prévu à cet effet.

Le bureau du rez-de-chaussée n'est pas actuellement pourvu d'un système de chauffage (les raccordements sont réalisés mais l'installation du système de chauffage incombera à son futur propriétaire).

Article 15.- Eau

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants, se trouvant dans le local y destiné situé au sous-sol.

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

La consommation d'eau pour les usages communs relèvera 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 16.- 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

trente-deuxième
feuillet



possédées par chaque propriétaire dans les parties communes, sans préjudice aux charges particulières dues par certains copropriétaires en vertu de compteurs particuliers à certaines parties de la Résidence.

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 17.- Impôts

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

Article 18. - 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 19.- Recettes au profit des parties communes

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

Article 20.- 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 *pro rata temporis*. La date à prendre en considération est celle du jour où la cession a eu date certaine.

Article 21.- 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 3.94§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

trente-troisième
feuillet



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 et reçu la convocation du vendeur dans les délais convenus.

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 et de conciergerie;

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

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

3° les créances nées après la date de la transmission 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 3.87§ 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 3.94. 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 de l'article 3.95, 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 de la loi hypothécaire, le privilège visé à l'article 114 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances et les privilèges inscrits antérieurement.

trente-quatrième
feuillet



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 de l'article 3.94 et 3.95 du Code civil. Il devra, en outre 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 de l'article 3.94 et 3.95 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 22.- 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 réclamé 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 23. - 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.

En cas de charges communes particulières dues exclusivement par certains copropriétaires en raison de l'usage qu'ils ont seuls de certaines parties communes, il est constitué un fonds de réserve spécial destiné à payer les montants dont ils sont seuls redevables. Les appels de fonds seront décidés par l'assemblée particulière à la majorité absolue des copropriétaires concernées.

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 24.- 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 3.86§3, 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 3.87, 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 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 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 cinquante euros au premier rappel, de cent euros au deuxième rappel, de cent cinquante euros à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de deux cent cinquante 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.

trente-cinquième
feuillet



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 qui précède la signature du présent acte.

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 25.- 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 charges 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 26.- 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.

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 - RESPONSABILITES - DOMMAGES A L'IMMEUBLE

Article 27.- 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 28.- 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.

trente-sixième
feuillet



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 collège 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 29.- 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 30.- 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 31.- 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 32.- 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 33.- 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 34.- 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

trente-septième
feuillet



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 35.- 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 3.88 paragraphe 3 du code civil.

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 36.- Par l'association des copropriétaires

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

Nonobstant l'article 3.86, 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.

trente-huitième
feuillet



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 37.- 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 38.- 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 3.93§5 al 2 2° du Code civil et *au plus tard dans les quatre mois* de l'assemblée générale.

Article 39.- 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 40.- 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 3.84 à 3.100 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 41. - 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.

trente-neuvième
feuillet



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 de 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 3.93 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 3.87§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 42- Conseil de copropriété

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.

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 3.91 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 43.- 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 44. - Renvoi au Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 3.68 à 3.100 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 45. - 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 46.- Règlement d'ordre intérieur

quarantième
feuillet



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 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 prévu que :

1) est nommé syndic provisoire jusqu'à la tenue de la première assemblée générale des copropriétaires, la société à responsabilité limitée « Bourse Gestion Immobilière Belge » ayant son siège à 4053 Embourg, voie de l'Ardennes, 179 ;

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 frais de raccordements et le coût du placement et de l'ouverture des compteurs communs pour l'eau et l'électricité seront à rembourser au comparant, par chaque acquéreur de lot privatif.

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

1) Le coût des consommations d'eau et d'électricité pour l'usage des parties communes et l'entretien des parties communes.

2) Les primes des polices d'assurances contractées par le syndic ou le comparant.

3) une provision pour participation aux frais et honoraires du syndic.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes (sous réserve des règles relatives aux charges communes particulières).

TABLE DES MATIERES

EXPOSE PREALABLE.....	.....
DEPOT DES PERMIS ET PLANS.....	.....
SERVITUDES.....	.....
STATUT ADMINISTRATIF DE L'IMMEUBLE.....	.....
TITRE I. – ACTE DE BASE.....	.....
CHAPITRE I.- DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE FORCEE.....	.....
I. Description de l'ensemble immobilier.....	.....
II. Mise sous le régime de la copropriété forcée.....	.....
III. Renonciation à l'accession.....	.....

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

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

2. Valeur respective des lots privatifs/ quote-part des lots dans les parties communes.....

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

DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES.....

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. ESCALIERS.....

13. CANALISATIONS - RACCORDEMENTS GÉNÉRAUX.....

14. ELECTRICITÉ - TÉLÉDISTRIBUTION

15. LOCAUX À USAGE COMMUN.....

16. TERRASSES.....

17. JARDINS.....

18. ASCENSEURS.....

19. CHAUFFAGE

20. MURS DE CLÔTURE.....

22. FENÊTRES.....

23. PORTES PALIÈRES.....

24. TENTES SOLAIRES.....

25. PRÉSUMPTION.....

26. PARTIES PRIVATIVES.....

4. Modifications éventuelles des statuts de copropriété.....

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

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

3. Autres hypothèses.....

TITRE 2.- REGLEMENT DE COPROPRIETE.....

CHAPITRE I.- EXPOSE GENERAL.....

Article 1.- Définition et portée.....

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

quarante-unième
feuillet




Article 2.- Destination des lots privatifs.....	.....
Article 3.- Jouissance des parties privatives.....	.....
Article 4.- Limites de la jouissance des parties privatives.....	.....
Article 5.- Transformations– Modifications des parties communes et privatives.....	.....
CHAPITRE III.- TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN.....	.....
Article 6.- Généralités.....	.....
Article 7.- Genre de réparations et travaux.....	.....
Article 8.- Actes conservatoires et d'administration provisoire.....	.....
Article 9. - Autres réparations ou travaux.....	.....
Article 10.- Servitudes relatives aux travaux.....	.....
Article 11.- Nettoyage.....	.....
Article 12. – Jardins.....	.....
CHAPITRE IV.- CHARGES COMMUNES.....	.....
Article 13.- Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes (générales et particulières).....	.....
Article 14.- Chauffage.....	.....
Article 15.- Eau.....	.....
Article 16.- Électricité.....	.....
Article 17.- Impôts.....	.....
Article 18. - Charges - ou augmentation des charges - dues au fait d'un copropriétaire.....	.....
Article 19.- Recettes au profit des parties communes.....	.....
Article 20.- Modification de la répartition des charges.....	.....
Article 21.- Cession d'un lot.....	.....
Article 22.- Fonds de roulement.....	.....
Article 23. - Fonds de réserve ordinaire - Fonds de réserve spéciaux.....	.....
Article 24.- Solidarité - paiement des charges communes .....	.....
Article 25.- Recouvrement des charges communes.....	.....
Article 26.- Comptes annuels du syndic.....	.....
CHAPITRE V.- ASSURANCES - RESPONSABILITES - DOMMAGES A L'IMMEUBLE.....	.....
Article 27.- Généralités.....	.....
Article 28.- Types d'assurances.....	.....
Article 29.- Biens et capitaux à assurer.....	.....
Article 30.- Assurances individuelles complémentaires.....	.....
Article 31.- Primes et surprimes.....	.....
Article 32.- Responsabilité des occupants - Clause du bail.....	.....
Article 33.- Franchises.....	.....
Article 34.- Sinistres - Procédures et indemnités.....	.....
Article 35.- Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision.....	.....
CHAPITRE VI.- ACTIONS EN JUSTICE.....	.....
Article 36.- Par l'association des copropriétaires.....	.....
Article 37.- Par un copropriétaire.....	.....
Article 38.- Par un occupant.....	.....
Article 39.- Désignation d'un ou plusieurs administrateurs provisoires.....	.....
Article 40.- Arbitrage.....	.....

CHAPITRE VII.- OPPOSABILITE – INFORMATIONS.....
Article 41. – Principes.....
CHAPITRE VIII - CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ.....
Article 42- Conseil de copropriété.....
CHAPITRE IX- COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES.....
Article 43.- Commissaires.....
CHAPITRE X - DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....
Article 44. - Renvoi au Code civil.....
Article 45. – Langues.....
Article 46.- Règlement d'ordre intérieur.....
CHAPITRE XI.- DISPOSITIONS TRANSITOIRES.....

PROCURATION

Le comparant, représenté comme dit ci-dessus, a par les présentes déclaré constituer pour mandataires aux effets ci après, chacun pouvant agir séparément et avec pouvoir de substitution :

- Madame PIERREE Fabienne, domiciliée à 4052 Beaufays, (Chaufontaine),
Voie de l'Air Pur, 50.

- Monsieur HEUCHENNE Samuel Louis Pierre Guillaume Victor, comptable,
faisant élection de domicile en l'Etude du Notaire TOUSSAINT, soussigné.

- Madame NOLS Anne-Françoise Brigitte Roger Micheline, licenciée en droit et en
notariat, faisant élection de domicile en l'Etude du Notaire TOUSSAINT, soussigné.

- Mademoiselle DONY Julie Carole Hélène Thérèse, candidat notaire, faisant
élection de domicile en l'Etude du Notaire TOUSSAINT, soussigné.

- Madame BROEN Véronique Michèle Patricia Christiane Dominique,
collaboratrice, faisant élection de domicile en l'Etude du Notaire TOUSSAINT,
soussigné.

A qui elle donne irrévocablement pouvoir, pour elle et en son nom :

1. de VENDRE tout ou partie de ses droits dans les biens prédécrits.

Soit de gré à gré, soit par adjudication publique (en ce compris via la plateforme
Biddit), en la forme amiable ou judiciaire.

Moyennant le prix, charges et conditions que les mandataires jugeront convenables.

Faire dresser tout cahier des charges, diviser par lots, stipuler toutes conditions et
servitudes, faire toutes déclarations notamment relatives à l'occupation et aux baux
éventuels.

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier
en principal, intérêts et accessoires, en donner quittance avec ou sans subrogation.

Déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous
arrangements avec ceux-ci.

Accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties, tant mobilières ou
immobilières.

quarante-
deuxième
feuillet



Dispenser le bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tout droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement. Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques.

A défaut de paiement et, en cas de contestations ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux, exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts éventuellement la revente sur folle enchère, la vente par voie parée et la saisie immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance.

Conclure tous arrangements, transiger et compromettre et notamment signer toute convention éventuelle de résolution amiable des ventes.

Au cas où une ou plusieurs des opérations précitées auraient été faites part porte fort, ratifier celles-ci.

2. de requérir d'acter en la forme authentique les éventuelles MODIFICATIONS A L'ACTE DE BASE dont question aux présentes, conformément à ce qui a été dit ci-avant au point III. du chapitre I.

Toutefois, si l'intervention des copropriétaires de l'immeuble était nécessaire, ceux ci devront apporter leurs concours à ces actes gracieusement et à première demande. Le syndic pourra valablement représenter l'association des copropriétaires afin d'exécuter à ce sujet la décision de l'assemblée générale sans qu'il ne doive justifier de ses pouvoirs à l'égard de l'administration générale de la documentation patrimoniale.

Ce mandat est toutefois limité à la durée et à l'achèvement complet des travaux des immeubles, ce qui sera censé coïncider avec la date de réception définitive de la dernière entité privative.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahier des charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

DISPOSITIONS FINALES

Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit au bureau compétent de 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 du présent acte sont à charge du comparant.

Election de domicile

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

Certificat d'état-civil et d'identité

Le notaire instrumentant certifie l'exactitude de la dénomination, de la forme, du siège social, de la date de constitution et du numéro d'entreprise de la société, au vu d'une consultation des statuts et des extraits publiés au Moniteur belge. Le comparant confirme l'exactitude de ces données.

Projet

Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte le 23 décembre 2021 et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

Droit d'écriture

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (50,00€)

DONT ACTE.

Fait et passé à Liège, en l'Etude

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, dûment représentée, a signé avec nous, notaire.

quarante-troisième
et dernier feuillet

[Handwritten initials]

[Handwritten signature]



POUR EXPEDITION CONFORME

Association des copropriétaires
Résidence « BEAU RIVAGE »
ayant son siège à 4000 Liège, Boulevard Frère Orban 24/26

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 COPROPRIÉTAIRES

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

Cette association est dénommée " **ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE BEAU RIVAGE**".

Elle a son siège dans l'immeuble sis à 4000 Liège, Boulevard Frère Orban 24/26. 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 :

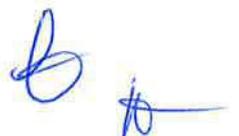
- la cession ou l'attribution d'un lot donnant naissance à l'indivision;
- la transcription des présents statuts au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

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 3.68 à 3.100 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 2.87 à 2.89, 2.97 à 2.102, §1, et 2.147 du Code des sociétés et des associations 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 divise des copropriétaires

Sans préjudice de l'article 3.92 §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 3.87§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.

Chaque copropriétaire peut se faire assister d'une personne 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.

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 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 d'octobre 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 3.92 §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 3.87, §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.

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 (*le cas échéant* : du conseil de copropriété), 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.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic,

conformément aux dispositions de l'article 3.87 § 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 3.89 §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 un assesseur 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 3.87§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 3.87 §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 3.89 § 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 3.89§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 3.84 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 3.88 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 3.85, § 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.

À 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 3.87 du Code civil dans le registre prévu à l'article 3.93§4, 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 3.87, § 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 deuxième quinzaine du mois d'avril 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 3.86 § 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 3.94, §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 3.94 § 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 3.88, §1, 1 °, d) du Code civil, une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré;
- 12° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;
- 13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une

décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;

14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre des actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 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 3.94, § 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 *trois* mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration de *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 détritiques 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) 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.

b) Instructions en cas d'incendie

En cas d'incendie, il ne peut être fait usage de l'ascenseur 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.

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

c) Locaux « poubelles »

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 « poubelles » des objets encombrants tels que petits appareils ménagers hors d'usage, meubles ou matelas.

d) Fermetures des portes de l'immeuble

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

Liège le 16 mai 2022

RAPPORT ETABLI EN EXECUTION DE L'ARTICLE 3.85 DU CODE CIVIL

Immeuble sis à 4000 Liège, Boulevard Frère Orban 24/26

Résidence « Beau Rivage »

Table des Matières

I.- DISPOSITION APPLICABLE

II.- MISSION DU NOTAIRE

III.- APERCU GEOGRAPHIQUE DE L'IMMEUBLE A PLACER SOUS LE REGIME DE
LA COPROPRIETE ACCESSOIRE ET FORCEE

IV.- DESCRIPTIF TECHNIQUE DE L'IMMEUBLE

V.- ETABLISSEMENT DES QUOTES-PART AFFERENTES AUX PARTIES
PRIVATIVES

*
* *



I.- DISPOSITION APPLICABLE

L'article 3.85 du Code Civil, est rédigé comme suit :

« L'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, cette quote-part étant déterminée en tenant compte de leur valeur respective fixée en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre-expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier.

Ce rapport est repris dans l'acte de base. »

Nous avons reçu de la société à responsabilité limitée IMODEFF, propriétaire, la **mission** de procéder à l'établissement du rapport repris à l'article précité et portant sur l'immeuble plus amplement décrit ci-après.

II.- MISSION DU NOTAIRE

Conformément à la loi, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative doit être fixée en tenant compte de la *valeur respective* des lots privatifs fixée en fonction de la *superficie nette* au sol, de l'*affectation* et de la *situation* des éléments privatifs.

Notre mission consiste donc à dresser ledit rapport fixant les quotes-parts en *motivant* ce dernier.

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

Nous rappelons que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite des modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toutes autres circonstances, la 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 et sans préjudice du droit de tout copropriétaire de demander au juge de paix de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble.

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

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

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



III.- APERCU GEOGRAPHIQUE DE L'IMMEUBLE A PLACER SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE ACCESSOIRE ET FORCEE

L'immeuble objet du présent rapport est un immeuble sis à Liège, Boulevard Frère Orban 24/26, divisé en :

- 50 emplacements de parking
- 41 caves privatives
- 1 bureau
- 40 appartements
- 1 penthouse

Le bâtiment est décrit aux plans dressés par le Bureau d'Architecture ARTAU, dont les bureaux sont situés à 4000 Liège, Place des Guillemins 5/4 :

- le 11 juin 2021, restés annexés à la demande de permis modificatif délivré le 11 mars 2020 par le Collège des Bourgmestres et Echevins de la Ville de Liège, référence PU/90470G.
- les 21 janvier, 14 février, 3 mars, 18 mars 2022 enregistrés dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale sous le numéro de référence n° 62805/10116.

IV.- DESCRIPTIF TECHNIQUE DE L'IMMEUBLE A PLACER SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE ACCESSOIRE ET FORCEE & ETABLISSEMENT DES QUOTES PARTS AFFERENTES AUX PARTIES PRIVATIVES

A/ *Propriétés de la parcelle - Entités*

La propriété se compose d'un parking sur plusieurs demi niveaux, d'un sous-sol, d'un rez de chaussée et de onze étages.

- Le parking est établi sur plusieurs demi niveaux. Il comprend :
 - o Niveau -3,60 :
 - cinq emplacements de parking, (numéros 1 à 5)
 - un emplacement de parking avec emplacement pour vélos (numéro 6)
 - o Niveau -2,40 :
 - Sept emplacements de parking (numéros 7, 8, 9, 13 à 16)
 - trois emplacements de parking avec emplacement pour vélos (numéros 10 à 12)
 - o Niveau -1,20 :
 - trois emplacements de parking (numéros 19 à 21)

- trois emplacements de parking avec emplacements pour vélos (numéros 17, 18 et 22)
- Niveau 0,00 :
 - trois emplacements de parking (numéros 23 à 25)
 - trois emplacements de parking avec emplacement pour vélos (numéros 26, 27 et 29)
 - un emplacement « PMR » avec emplacement pour vélos (numéro 28)
- Niveau +1,20 :
 - trois emplacements de parking (numéros 30, 31 et 33)
 - deux emplacements de parking avec emplacements pour vélos (numéros 32 et 34)
- Niveau + 2,40 : neuf emplacements de parking (numéros 35 à 43)
- Niveau + 3,60 : sept emplacements de parking (numéros 44 à 50)
- Le sous-sol (-2,40) comprend, outre les emplacements précités, des locaux communs et vingt-deux caves privatives
- Le rez-de-chaussée (0,00) comprend, outre les emplacements précités, des locaux communs, des locaux à usage de bureau et dix-neuf caves.
- Les étages un à dix comprennent chacun quatre logements.
- L'étage onze comprend un appartement penthouse

Ces entités constituent chacune une entité privative distincte.

Tous les appartements ainsi que le penthouse comprennent au minimum une terrasse.

B/ Les **superficies nettes** au sol des appartements reprises au tableau ci-après sont calculées sur base de l'annexe aux plans précités établis par le Bureau d'Architecture ARTAU.

Les cloisons intérieures pouvant ou ayant pu être modifiées, ceci ne change pas la superficie des lots.

C/ Fixation des quotités en retenant les critères cumulés d'**affectation** et de **situation** et de **superficie nette** au sol, comme prévu au tableau ci-après.

Les principes suivants sont appliqués pour le calcul des quotités repris au tableau ci-joint :

Il est établi en annexe un calcul de superficie de chaque entité privative, sur base des plans de l'architecte. Ces superficies seront multipliées par un coefficient qui sera déterminé par la situation et l'affectation des biens privatifs.

Il a été attribué un coefficient identique (0,4) aux différentes caves tenant compte de ce qu'elles sont toutes à l'état neuf.

Il a été attribué un coefficient identique (1) aux différents emplacements de parking tenant compte de ce qu'ils ont tous une situation comparable (sous-sol ou rez-de-chaussée) et sont tous à l'état neuf.

Les coefficients ci-après repris pour les appartements tiennent compte des éléments suivants :

1/ L'ensemble des appartements reçoit une affectation résidentielle, à l'exception des appartements situés aux premier étage, lesquels peuvent accueillir une profession libérale.

2/ Tous les appartements sont à l'état neuf.

3/ Les appartements situés à l'arrière ne bénéficient pas de la même vue sur Meuse que les appartements disposant d'une terrasse à l'avant du bâtiment.

4/ Il a été tenu compte dans l'établissement des coefficients des appartements avec vue sur Meuse de l'étage propre à chaque appartement considérant la plus value que cela apporte.

RECAPITULATIF

Sur base de ces différentes considérations, les coefficients suivants vont être appliqués au tableau ci-joint :

- Un coefficient de 0,4 sera appliqué aux caves.
- Un coefficient de 1 sera appliqué aux emplacements de parking.
- Un coefficient de 1 sera appliqué aux terrasses.
- Un coefficient de 2 sera attribué au bureau et aux appartements du 1^{er} étage
- Un coefficient de 2,05 sera attribué aux appartements du 2^{ème} étage
- Un coefficient de 2,05 sera attribué aux appartements situés à l'arrière du bâtiment savoir les appartements numéros : 02.04, 03.04, 04.04, 05.04, 06.04, 07.04, 08.04, 09.04, 10.04.
- Un coefficient de 2,10 sera attribué aux autres appartements du 3^{ème} étage
- Un coefficient de 2,10 sera attribué aux autres appartements du 3^{ème} étage
- Un coefficient de 2,15 sera attribué aux autres appartements du 4^{ème} étage
- Un coefficient de 2,20 sera attribué aux autres appartements du 5^{ème} étage
- Un coefficient de 2,30 sera attribué aux autres appartements du 6^{ème} étage
- Un coefficient de 2,35 sera attribué aux autres appartements du 7^{ème} étage
- Un coefficient de 2,40 sera attribué aux autres appartements du 8^{ème} étage
- Un coefficient de 2,45 sera attribué aux autres appartements du 9^{ème} étage
- Un coefficient de 2,50 sera attribué aux autres appartements du 10^{ème} étage
- Un coefficient de 2,55 sera attribué au penthouse.

Observation quant à la répartition des charges :

L'attention est attirée sur le fait que le règlement de copropriété inclus dans l'acte de base de la Résidence prévoit ce qui suit au niveau de la répartition des charges :

« Article 13.- Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes (générales et particulières) »

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 ;

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.

A) Sont considérées comme charges communes générales :

Toutes les charges (sauf celles énumérées au point B) ci-après et notamment :

(Les énumérations qui suivent sont données à titre exemplatif. En cas de doute sur le caractère commun général ou commun particulier d'une charge, la préférence sera donnée à la communauté générale) :

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes ; les charges nées des besoins communs à l'ensemble du bâtiment ;

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 (sauf les assurances qui devraient être souscrites pour une des parties du bâtiment lesquelles seraient dès lors à charge commune particulière) ;

e) les frais d'entretien et de réparation du toit ;

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.

B) Sont considérées comme charges communes particulières :

- Charges particulières aux appartements et aux caves (étages 1 à 11)

La réparation, l'entretien, le renouvellement des ascenseurs, de leurs machineries, et leurs cages et des escaliers et leurs cages.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes, soit répartition en 91.797èmes.

- Charges particulières aux parkings

▪ La réparation, l'entretien, le renouvellement et le nettoyage de la porte (ou volet) et de son mécanisme

▪ La réparation, l'entretien, le renouvellement du revêtement de sol et de l'éclairage des parkings

▪ Les dépenses d'électricité (le parking bénéficiant d'un compteur séparé)

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes soit répartition en 5.895èmes.

Comme le prévoient la loi et le règlement d'ordre intérieur, pour ces charges 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. »

Liège, le 16 mai 2022

Marie-Hélène TOUSSAINT
Notaire

TABLEAU DES QUOTITES

Résidence "Beau Rivage" située à Liège, Boulevard Frère Orban 24/26

	SUPERFICIE	COEFFICIENT	COEFFICIENT APPLIQUE	COEFF ADDITIONNES	DIX MILLIEMES	ARRONDI
<i>caves privatives</i>						
cave 1	5,50	0,40	2,20	2,20	14,58568597	15
cave 2	5,76	0,40	2,30	2,30	15,27519112	15
cave 3	4,00	0,40	1,60	1,60	10,60777161	11
cave 4	4,00	0,40	1,60	1,60	10,60777161	11
cave 5	4,05	0,40	1,62	1,62	10,74036876	11
cave 6	3,31	0,40	1,32	1,32	8,777931009	9
cave 7	3,44	0,40	1,38	1,38	9,122683586	9
cave 8	3,31	0,40	1,32	1,32	8,777931009	9
cave 9	3,44	0,40	1,38	1,38	9,122683586	9
cave 10	4,77	0,40	1,91	1,91	12,64976765	13
cave 11	4,77	0,40	1,91	1,91	12,64976765	13
cave 12	8,25	0,40	3,30	3,30	21,87852895	22
cave 13	5,22	0,40	2,09	2,09	13,84314195	14
cave 14	5,90	0,40	2,36	2,36	15,64646313	16
cave 15	4,61	0,40	1,84	1,84	12,22545678	12
cave 16	4,61	0,40	1,84	1,84	12,22545678	12
cave 17	4,30	0,40	1,72	1,72	11,40335448	11
cave 18	4,64	0,40	1,86	1,86	12,30501507	12
cave 19	6,32	0,40	2,53	2,53	16,76027915	17
cave 20	6,13	0,40	2,45	2,45	16,25640999	16
cave 21	13,37	0,40	5,35	5,35	35,45647661	35
cave 22	9,29	0,40	3,72	3,72	24,53654957	25
cave 23	5,39	0,40	2,16	2,16	14,29397225	14
cave 24	5,55	0,40	2,22	2,22	14,71828311	15
cave 25	5,37	0,40	2,15	2,15	14,24093339	14
cave 26	5,51	0,40	2,20	2,20	14,61220539	15
cave 27	5,67	0,40	2,27	2,27	15,03651626	15
cave 28	5,48	0,40	2,19	2,19	14,53264711	15
cave 29	5,64	0,40	2,26	2,26	14,95695797	15
cave 30	5,64	0,40	2,26	2,26	14,95695797	15
cave 31	5,65	0,40	2,26	2,26	14,9834774	15
cave 32	5,19	0,40	2,08	2,08	13,76358367	14
cave 33	5,70	0,40	2,28	2,28	15,11607455	15
cave 34	5,56	0,40	2,22	2,22	14,74480254	15
cave 35	5,56	0,40	2,22	2,22	14,74480254	15
cave 36	5,56	0,40	2,22	2,22	14,74480254	15
cave 37	5,41	0,40	2,16	2,16	14,3470111	14
cave 38	6,16	0,40	2,46	2,46	16,33596828	16
cave 39	5,63	0,40	2,25	2,25	14,93043854	15
cave 40	7,44	0,40	2,98	2,98	19,7304552	20
cave 41	7,55	0,40	3,02	3,02	20,02216892	20
<i>emplacements de parking privatifs</i>						
parking 1	12,00	1,00	12,00	12,00	79,55828709	80
parking 2	12,00	1,00	12,00	12,00	79,55828709	80
parking 3	12,00	1,00	12,00	12,00	79,55828709	80
parking 4	15,52	1,00	15,52	15,52	102,8953846	103
parking 5	13,80	1,00	13,80	13,80	91,49203015	91
parking 6	25,31	1,00	25,31	25,31	167,8016872	168
parking 7	16,14	1,00	16,14	16,14	107,0058961	107
parking 8	13,87	1,00	13,87	13,87	91,95612016	92
parking 9	15,12	1,00	15,12	15,12	100,2434417	100
parking 10	23,00	1,00	23,00	23,00	152,4867169	152
parking 11	25,38	1,00	25,38	25,38	168,2657772	168
parking 12	24,92	1,00	24,92	24,92	165,2160428	165
parking 13	13,93	1,00	13,93	13,93	92,35391159	92
parking 14	16,76	1,00	16,76	16,76	111,1164076	111
parking 15	12,50	1,00	12,50	12,50	82,87321571	83
parking 16	12,50	1,00	12,50	12,50	82,87321571	83
parking 17	23,34	1,00	23,34	23,34	154,7408684	155
parking 18	26,04	1,00	26,04	26,04	172,641483	173
parking 19	18,90	1,00	18,90	18,90	125,3043022	125
parking 20	17,28	1,00	17,28	17,28	114,5639334	115
parking 21	14,96	1,00	14,96	14,96	99,18266457	99
parking 22	27,36	1,00	27,36	27,36	181,3928946	181
parking 23	16,06	1,00	16,06	16,06	106,4755076	106
parking 24	13,95	1,00	13,95	13,95	92,48650874	92
parking 25	14,97	1,00	14,97	14,97	99,24896314	99
parking 26	28,65	1,00	28,65	28,65	189,9454104	190
parking 27	27,28	1,00	27,28	27,28	180,862506	181
parking 28	26,87	1,00	26,87	26,87	178,1442645	178
parking 29	25,75	1,00	25,75	25,75	170,7188244	171
parking 30	15,31	1,00	15,31	15,31	101,5031146	102
parking 31	15,28	1,00	15,28	15,28	101,3042189	101

parking 32	21,28	1,00	21,28	21,28	141,0833624	141
parking 33	14,50	1,00	14,50	14,50	96,13293023	96
parking 34	26,50	1,00	26,50	26,50	175,6912173	176
parking 35	18,10	1,00	18,10	18,10	120,0004164	120
parking 36	14,82	1,00	14,82	14,82	98,25448455	98
parking 37	14,84	1,00	14,84	14,84	98,3870817	98
parking 38	17,37	1,00	17,37	17,37	115,1606206	115
parking 39	15,57	1,00	15,57	15,57	103,2268775	103
parking 40	15,41	1,00	15,41	15,41	102,1661003	102
parking 41	15,25	1,00	15,25	15,25	101,1053232	101
parking 42	15,09	1,00	15,09	15,09	100,044546	100
parking 43	14,93	1,00	14,93	14,93	98,98376885	99
parking 44	15,94	1,00	15,94	15,94	105,6799247	106
parking 45	14,02	1,00	14,02	14,02	92,95059875	93
parking 46	14,02	1,00	14,02	14,02	92,95059875	93
parking 47	14,02	1,00	14,02	14,02	92,95059875	93
parking 48	15,68	1,00	15,68	15,68	103,9561618	104
parking 49	15,96	1,00	15,96	15,96	105,8125218	106
parking 50	15,92	1,00	15,92	15,92	105,5473275	106
Rez de bureau	173,41	2,00	346,82	346,82	2.299,37	2299
PREMIER ETAGE						
app. 01.01						
app. lui-même	148,83	2,00	297,66			
terrasse	17,91	1,00	17,91			
jardin	25,54	0,80	20,43			
				336,00	2.227,65	2228
app. 01.02						
app. lui-même	126,31	2,00	252,62			
terrasse	29,83	1,00	29,83			
				282,45	1.872,60	1873
app. 01.03						
app. lui-même	135,24	2,00	270,48			
terrasse	17,91	1,00	17,91			
				288,39	1.911,98	1912
app. 01.04						
app. lui-même	84,58	2,00	169,16			
jardin	20,90	0,80	16,72			
				185,88	1.232,36	1232
IV. DEUXIEME ETAGE						
app. 02.01						
app. lui-même	148,83	2,05	305,10			
terrasses	35,93	1,00	35,93			
				341,03	2.260,99	2261
app. 02.02						
app. lui-même	126,31	2,05	258,94			
terrasse avant	29,83	1,00	29,83			
				288,77	1.914,47	1914
app. 02.03						
app. lui-même	148,91	2,05	305,27			
terrasses	36,01	1,00	36,01			
				341,28	2.262,61	2263
app. 02.04						
app. lui-même	80,74	2,05	165,52			
terrasse	40,01	1,00	40,01			
				205,53	1.362,61	1363
V. TROISIEME ETAGE						
app. 03.01						
app. lui-même	148,83	2,10	312,54			
terrasses	35,93	1,00	35,93			
				348,47	2.310,33	2310
app. 03.02						
app. lui-même	126,31	2,10	265,25			
terrasse	29,83	1,00	29,83			
				295,08	1.956,34	1956
app. 03.03						
app. lui-même	148,91	2,10	312,71			
terrasses	36,01	1,00	36,01			
				348,72	2.311,97	2312
app. 03.04						
app. lui-même	80,74	2,05	165,52			

terrasse	40,01	1,00	40,01				
				205,53		1.362,61	1363
X. HUITIEME ETAGE							
app. 08.01							
app. lui-même	148,83	2,40	357,19				
terrasses	35,93	1,00	35,93				
				393,12		2.606,34	2606
app. 08.02							
app. lui-même	126,31	2,40	303,14				
terrasse	29,83	1,00	29,83				
				332,97		2.207,57	2208
app. 08.03							
app. lui-même	148,91	2,40	357,38				
terrasses	36,01	1,00	36,01				
				393,39		2.608,15	2608
app. 08.04							
app. lui-même	80,74	2,05	165,52				
terrasse	40,01	1,00	40,01				
				205,53		1.362,61	1363
XI. NEUVIEME ETAGE							
app. 09.01							
app. lui-même	148,83	2,45	364,63				
terrasses	35,93	1,00	35,93				
				400,56		2.655,68	2656
app. 09.02							
app. lui-même	126,31	2,45	309,46				
terrasse	29,83	1,00	29,83				
				339,29		2.249,44	2249
app. 09.03							
app. lui-même	148,91	2,45	364,83				
terrasses	36,01	1,00	36,01				
				400,84		2.657,51	2658
app. 09.04							
app. lui-même	80,74	2,05	165,52				
terrasse	40,01	1,00	40,01				
				205,53		1.362,61	1363
XII. DIXIEME ETAGE							
app. 10.01							
app. lui-même	148,83	2,50	372,08				
terrasses	35,93	1,00	35,93				
				408,01		2.705,01	2705
app. 10.02							
app. lui-même	126,31	2,50	315,78				
terrasse	29,83	1,00	29,83				
				345,61		2.291,31	2291
app. 10.03							
app. lui-même	148,91	2,50	372,28				
terrasses	36,01	1,00	36,01				
				408,29		2.706,87	2707
app. 10.04							
app. lui-même	80,74	2,05	165,52				
terrasse	40,01	1,00	40,01				
				205,53		1.362,61	1363
XII ONZIEME ETAGE							
penthouse 111							
app. lui-même	415,02	2,55	1.058,30				
terrasse	149,31	1,00	149,31				
				1.207,61		8.001,29	8001
TOTAL	8278,54			15.083,28		100.000,00	100.000,00

Liège, le 16 mai 2022

Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement du
Territoire

SÉANCE DU 02 décembre 2016 - IV.B.40

Responsable administratif : DEHALU Céline

-

Email: celine.dehalu@liege.be

Le Collège communal,

Objet : DECISION d'octroi du permis d'urbanisme
PU 84129 G - L35548/417613

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

Vu l'article 1123-23 1° du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation ;

Vu le livre 1er du Code de l'Environnement relatif à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement ;

Considérant que la S.A. **IMODEFF (M. Dimitri HODJEFF)** a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis **boulevard Frère Orban, 25 à 4000 LIEGE**, cadastré 5^e Division, section B n° 476 B 25, et ayant pour objet : **transformer un immeuble de bureaux existant en bureaux et appartements** ;

Considérant que la demande complète de permis a été adressée à l'administration communale contre récépissés datés des 01/04/2016 et 27/05/2016 ;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Liège adopté par Arrêté de l'Exécutif régional wallon en date du 26/11/1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Considérant que les règlements régionaux ou communaux d'urbanisme suivants sont également applicables sur le territoire ou la partie du territoire communal où le bien est situé :

- règlement communal sur les bâtisses (RCB) du 08/11/1935, et ses modifications subséquentes ;
- règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité ;
- règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif, par les personnes à mobilité réduite ;

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

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant : article 330/11° du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (CWATUP) ; que l'affichage sur place a eu lieu du 07/06/2016 au 24/06/2016 ;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;



Considérant que la demande de permis n'est pas conforme à l'article 108 du RCB pour le motif suivant : prises de jour et d'air inférieures au minimum requis ; qu'une proposition motivée de dérogation n'a pas été adressée par le Collège communal au Fonctionnaire délégué ; que cette proposition n'est pas requise ;

Considérant que les services ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :

- SPW – Direction des Routes ; que son avis, sollicité en date du 07/06/2016, et transmis en date du 12/10/2016, est favorable ;
- IILE : sécurité incendies ; que son avis, sollicité en date du 07/06/2016, et transmis en date du 14/09/2016, est favorable conditionnel ;
- Service des Permis d'Environnement : sécurité et salubrité publiques ; que son avis, sollicité en date du 07/06/2016, et transmis en date du 13/06/2016, est favorable conditionnel ;
- Access+ : accessibilité aux PMR ; que son avis, sollicité en date du 07/06/2016, et transmis en date du 21/06/2016, est favorable conditionnel ;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 24/10/2016 en application de l'article 107 §2 du Code précité ; que son avis est favorable ; que son avis est libellé et motivée comme suit :

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

Le Fonctionnaire délégué,

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

Vu le Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;

Vu le Livre Ier du Code de l'Environnement relatif à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement ;

Considérant qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan communal d'aménagement approuvé et n'ayant pas cessé de produire ses effets ;

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

Considérant que IMODEFF S.A. a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis Boulevard Frère Orban 25 à 4000 LIEGE, cadastré section B n° 476 b25, ayant pour objet : Transformation d'un immeuble de bureaux en bureaux et appartements ;

Considérant que la demande de permis reçue à l'Administration communale de LIEGE, dont le récépissé porte la date du 01/04/2016, a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 03/06/2016 ;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 24/10/2016 ;

Considérant que le bien est repris au plan de secteur de LIEGE en zone d'habitat approuvé par Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26/11/1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Considérant que le projet déroge au règlement communal d'urbanisme pour le motif suivant :

- *dérogation à l'article 108 (pièces destinées à être habitées) ;*

Considérant que le projet est soumis à une enquête publique pour le motif suivant :

- *article 330/11° du CWATUP ;*

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 07/06/2016 au 22/06/2016 ;

Considérant que cette enquête publique n'a donné lieu à aucune réclamation ;

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, le Service Régional d'Incendie a transmis son avis en date du 06/07/2016 ;

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, la Cellule ACCESS a transmis son avis en date du 09/06/2016 ;

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, le SSSP a transmis son avis en date du 10/06/2016 ;

Vu les indications et précisions reprises à la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ;

Vu l'article 26 du C.W.A.T.U.P. ;

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 03/06/2016;

Considérant que ce projet déroge aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme tel qu'il a été relevé ci-avant et que la dérogation est admissible;

Sur le plan de la légalité, le projet est admissible.

En conséquence,

J'EMETS UN AVIS FAVORABLE, LE PERMIS PEUT ETRE DELIVRE.

Conformément à l'article 119 § 2, le permis n'est exécutoire qu'après expiration du délai de 30 jours de la réception de la décision du Collège Communal pour autant que le demandeur soit informé de l'envoi simultané de cette décision au Fonctionnaire délégué.

Tant que le demandeur n'est pas informé de cet envoi, les effets du permis sont suspendus en vertu de l'article 117.

Le cas échéant, si dans les deux ans de l'envoi du permis d'urbanisme, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux de manière significative, le permis est périmé (art. 87, §1er.).

LE FONCTIONNAIRE DELEGUE,
André DELECOUR,
Directeur"

Considérant que seul le Gouvernement ou le Fonctionnaire délégué ou le Collège communal peut, à titre exceptionnel, accorder des dérogations ;

Considérant que la demande de permis vise précisément à :

- modifier l'esthétique des façades avant et arrière ;
- installer des balcons et créer des terrasses ;
- réaliser des aménagements intérieurs ;
- réhabiliter les niveaux + 1 à +11 en 55 logements ;

Considérant que la demande de permis ne concerne pas un projet figurant sur la liste arrêtée par le Gouvernement et qui, en raison de sa nature, de ses dimensions ou de sa localisation, est soumis à étude d'incidences sur l'environnement, compte tenu des critères de sélection visés à l'article D.66 du Code de l'environnement ;

Considérant que la demande de permis est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, que cette notice est complète en identifiant, décrivant et évaluant de manière appropriée, les effets directs et indirects, à court, à moyen et à long terme, de l'implantation et de la mise en œuvre du projet sur l'homme, la faune et la flore; le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage; les biens matériels et le patrimoine culturel; l'interaction entre les facteurs visés ci avant ;

Considérant que la demande de permis n'est pas accompagnée d'une étude d'incidences, que l'autorité estime au vu de la notice précitée et des plans, que tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, §2, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

Considérant que les actes et travaux ont été introduits pour réhabiliter un immeuble de bureaux en un immeuble de bureaux et logements ;

Considérant que cet immeuble présente les caractéristiques architecturales des immeubles construits en bord de Meuse dans la seconde moitié du XXème siècle ; qu'il est mitoyen et comprend 12 niveaux, le dernier niveau étant en retrait ; que sa largeur à rue est de +/- 35 mètres ; que la profondeur du volume principal est de +/- 18 mètres ;

Considérant qu'un garage sur 3 niveaux couvre la totalité de la surface parcellaire à l'arrière de l'immeuble ;

Considérant que cet immeuble était initialement (1974) destiné à des appartements ; qu'il a été affecté à une fonction de bureau ;

Considérant que, sur le principe, l'affectation initiale est conforme à la zone d'habitat dans laquelle elle se situe ; que cette affectation offre l'opportunité de créer des logements au centre-ville, à proximité de la gare ; que le gabarit de l'immeuble est inchangé ;

Considérant que l'article 108 du RCB précise que : « *les pièces destinées à être habitées doivent recevoir directement l'air et le jour de l'extérieur. Les fenêtres doivent avoir une surface égale au 1/6ème de la surface du plancher* » ; qu'en dérogation à ce règlement, toutes les chambres prenant jour en façade arrière ont des fenêtres dont la surface est inférieure au 1/6ème des surfaces de plancher, à l'exception des chambres des deux penthouses ; que les séjours et les chambres des 4 logements aménagés en façade arrière aux 1er et 2ème étages possèdent également des surfaces de fenêtres inférieures au 1/6ème des surfaces de plancher ; que, dès lors, 39 des 55 logements ne sont pas conformes à ce règlement ;

Considérant que tous les locaux de vie (chambres et séjours) de tous les logements projetés s'inscrivent dans le respect des critères minimaux de salubrité des logements émis dans l'arrêté du Gouvernement wallon déterminant les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22°bis, du Code wallon du Logement (M.B. du 30/10/2007) ; que la dérogation à l'article 108 du Règlement communal des Bâtisses est octroyée ;

Considérant que les 2 logements implantés en façade arrière du 1er étage se trouvent quasi de plain-pied avec le 3ème niveau de parking qui est à l'air libre ; que le parage et la circulation des véhicules devant ces logements risquent de diminuer la qualité de vie des futurs occupants ; que cette proximité avec le parking ne permet d'offrir ni balcon ni terrasse ; que de plus, l'intimité des futurs occupants n'est pas garantie ; que dans la demande d'avis préalable, les niveaux rez-de-chaussée, +1, +2 étaient affectés à des bureaux ;

Considérant dès lors que la réhabilitation du niveau +1 à une fonction logement n'est pas admise ; que cet étage restera affecté à un usage de bureaux ;

Considérant enfin que les 3 niveaux de garage offrent 68 emplacements de parking ; que ce nombre d'emplacements respecte les recommandations de la Circulaire ministérielle du 17/06/1970 relative à l'obligation de créer des places de parage : « *la règle est d'un emplacement/logement pour tous travaux de transformation aboutissant à la création d'un nouveau logement et d'un emplacement pour 50 m² de surface de plancher des bureaux* » ; qu'il serait néanmoins opportun de prévoir, à l'échelle de l'immeuble, un local fermé et sécurisé pour le stationnement des vélos ;

Considérant que les façades sont entièrement réhabilitées ; que les nouveaux matériaux et teintes (Trespa blanc et beige, alu ton naturel, verre, crépi blanc et beige) participent à offrir une esthétique sobre et contemporaine à l'immeuble ;

Considérant que notre Assemblée a émis, en séance du 14/10/2016, un avis favorable conditionnel sur la demande ; que le Fonctionnaire délégué a également rendu un avis favorable en date du 22/11/2016 ;

Considérant que dès lors, le permis peut être délivré ;

Sur proposition de Monsieur l'Échevin de la Culture et de l'Urbanisme

OCTROIE le permis d'urbanisme sollicité par la S.A. "IMODEFF" (M. Dimitri HODJEFF), relatif à un bien sis bd Frère Orban 25 à 4000 LIEGE, pour transformer un immeuble de bureaux existant en bureaux et appartements.
(PU 84129 G)

Le titulaire du permis devra respecter les conditions suivantes :

- **la transformation du 1er étage en appartements est exclue.** Le rez-de-chaussée et le premier étage resteront affectés à un usage de bureaux. L'immeuble comprendra 2 étages de bureaux et 10 étages comprenant 49 appartements ;
- un local vélo sécurisé et adapté au nombre de logements est à prévoir dans le garage.
- respecter les conditions éventuelles émises par le SPW-Direction des Routes, SSSP-SEDI, ACCESS+ et l'IILE dans leur rapport dont copies ci-jointes ;
- établir le nu de la façade à l'alignement ;
- ramener les eaux pluviales vers l'égout public ;
- ventiler les locaux sanitaires non pourvus de fenêtres extérieures ouvrantes au moyen d'orifices d'aération d'au moins 4dm² de section, aboutissant à l'air libre ;

Pour rappel, toute publicité ou enseigne lumineuse doit faire également l'objet d'une demande de permis d'urbanisme.

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.

Le destinataire de l'acte peut introduire un recours auprès du Gouvernement par envoi recommandé à la poste dans les trente jours de la réception de la décision du collège communal.

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

PAR LE COLLÈGE

Le Directeur général,

Philippe ROUSSELLE



Le Bourgmestre,

Willy DEMEYER

Pour expédition:

PAR LE COLLEGE

Pr le Directeur général,
Le Directeur délégué f.f.,

Renaud NIET-POLEIJR

Pr le Bourgmestre,
L'Echevin délégué,

Jean-Pierre HUPKENS

AVIS IMPORTANT POUR LA COMPREHENSION DU TEXTE QUI SUIV

Le Code de Démocratie locale et de Décentralisation a renommé le Collège des Bourgmestre et Echevins.

Cette instance est dorénavant appelée Collège communal.

Cette nouvelle appellation est reprise dans la décision du Collège ci-annexé.

Cependant, les annexes de cette décision étant des extraits du CWATUP, nous nous voyons dans l'obligation d'y laisser l'ancienne dénomination tant que le code précité n'aura pas été modifié comme il convient.

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

1) VOIES DE RECOURS

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

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

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

Art. 452/12. Les recours visés à l'article 119 sont introduits par envoi recommandé à la poste, à l'adresse du directeur général de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine.

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

B

Art. 108. § 1er. Le fonctionnaire délégué vérifie que la procédure a été régulière, que le permis est motivé et qu'il est conforme :

1° au plan de secteur, s'il n'existe ni plan communal d'aménagement ni permis de lotir;

2° au schéma de structure communal, au plan communal, au permis de lotir ou au rapport urbanistique et environnemental visé à l'article 33 ;

3° à un règlement régional d'urbanisme ou à un règlement communal d'urbanisme;

4° à la loi du 12 juillet 1956 établissant le statut des autoroutes et aux plans parcellaires approuvés par le Gouvernement en vertu de l'article 6 de cette loi;

5° à la dérogation accordée en application des articles 110 à 113.

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

1° lorsque la décision du collège des bourgmestre et échevins est divergente de l'avis émis par la Commission communale dans le cadre d'une consultation obligatoire de celle-ci;

2° en l'absence de Commission communale, lorsqu'à l'occasion de l'enquête publique organisée en application du présent Code, soit :

- vingt-cinq personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant moins de dix mille habitants;
- cinquante personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de dix mille à vingt-cinq mille habitants;
- cent personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de vingt-cinq mille à cinquante mille habitants;
- deux cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de cinquante mille à cent mille habitants;
- trois cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant plus de cent mille habitants;

ont émis des observations individuelles et motivées relatives au projet durant ladite enquête et que ces observations ne sont pas rencontrées par la décision du collège;

3° lorsque le Gouvernement a décidé la révision du plan communal d'aménagement ou l'établissement d'un plan communal d'aménagement ayant pour effet de réviser ou d'annuler tout ou partie d'un permis de lotir.

Le permis doit reproduire le présent article.

2) SUSPENSION DU PERMIS

Art. 119. §2. Le recours du fonctionnaire délégué, de même que le délai pour former recours, est suspensif. Il est adressé par envoi simultanément au demandeur et au collège des bourgmestre et échevins.

3) AFFICHAGE DU PERMIS

Art. 134. Un avis indiquant que le permis a été délivré 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 doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 156 à l'endroit où les travaux sont exécutés et les actes accomplis.

4) PEREMPTION DU PERMIS

Art. 87. § 1^{er}. Si, dans les deux ans de l'envoi du permis d'urbanisme, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux de manière significative, le permis est périmé.

§2. Le permis est périmé pour la partie restante des travaux si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les cinq ans de son envoi, sauf si la réalisation a été autorisée par phases. Dans ce cas, le permis détermine le point de départ du délai de péremption pour chaque phase autre que la première.

La péremption du permis s'opère de plein droit.

5) PROROGATION DU PERMIS

Art. 87. §3. A la demande du bénéficiaire du permis d'urbanisme, celui-ci est prorogé pour une période d'un an. Cette demande est introduite trente jours avant l'expiration du délai de péremption visé à l'article 87, § 1^{er}.

La prorogation est accordée par le collège des bourgmestre et échevins.

6) CERTIFICATION DE LA CONFORMITE DES TRAVAUX

Art. 139. (Selon les dispositions que peut arrêter le Gouvernement, dans le délai de soixante jours à dater de la requête que le titulaire du permis ou le propriétaire du bien adresse simultanément au collège des bourgmestre et échevins et au fonctionnaire délégué, il est dressé une déclaration certifiant que :

1° les travaux sont ou ne sont pas achevés dans le délai endéans lequel ils devaient être achevés ;

2° les travaux ont ou n'ont pas été exécutés en conformité avec le permis délivré.

Si les travaux ne sont pas achevés dans le délai ou ne sont pas conformes au permis délivré, la déclaration doit, selon le cas, contenir la liste des travaux qui n'ont pas été exécutés ou indiquer en quoi le permis n'a pas été respecté – Décret-programme du 3 février 2005, art.93)

En cas de cession plus de trois ans après une vérification, le cédant fait vérifier la conformité de son bien au permis avant l'acte de cession. Toutefois, une vérification s'impose avant toute cession postérieure à une vérification provisoire.

7) DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS GROUPEES

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

1° à un certificat délivré dans les conditions visées à l'article 95, alinéa 1^{er} ;

2° à un acte de division dressé par le notaire fixant les prescriptions urbanistiques de l'ensemble et les modalités de gestion des parties communes.

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

8) INDICATION DE L'IMPLANTATION

Art. 137. Le permis peut déterminer l'ordre dans lequel les travaux doivent être exécutés et le délai endéans lequel les conditions qui assortissent le permis doivent être réalisées.

(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 des bourgmestre et échevins.

Il est dressé procès-verbal de l'indication – Décret-programme du 3 février 2005, art.92)



LIEGE ZONE 2
IILE - SRI

Service Opérationnel

Herstal, le 06 juillet 2016

Département PREVENTION

Contact : HONDERS Denis
Tél./GSM :
Fax : 04/340.25.55
Email : d.honders@iile.be

Monsieur Renaud KINET-POLEUR

Département de l'Urbanisme

Service des Permis d'Urbanisme

La Batte, 10/4

4000 Liège

À rappeler dans tout courrier :

Votre lettre du :	Vos références :	Nos références :	Annexe(s) :
S/O	Ad/	01/51/2293/DHO/IV	annexe RIA 1A (1 page)

Objet : Transformation d'un immeuble de bureaux existant en bureaux et appartements

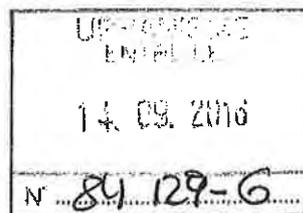
Rue Henri Orban, 25

4020 LIEGE

Demandeur : sa IMODEFF-Mr HODJEFF

av. Louise, 335

1050 Ixelles



Monsieur le Directeur,

Suite à la demande d'avis relative à la sécurité incendie de l'objet repris sous rubrique, nous vous informons formuler un avis de principe favorable à la concrétisation du projet qui devra intégrer les prescriptions :

- du Règlement Communal de Sécurité et de Police relatif aux lieux accessibles au public,
- de l'Arrêté Royal du 28 mars 2014 relatif à la prévention de l'incendie sur les lieux de travail,
- du Règlement de Police relatif aux normes de sécurité et de salubrité applicables aux immeubles susceptibles d'accueillir des logements individuels et/ou collectifs, séance du Conseil Communal du 17 octobre 1994,
- de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 octobre 2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements.

Sur base de ces prescriptions et compte tenu des indications portées aux plans, le projet intégrera également les prescriptions particulières suivantes :

1. Éléments structurels

Les éléments structurels assurant la stabilité de l'ensemble ou d'une partie du bâtiment tels que colonnes, parois portantes, poutres principales, planchers finis et autres parties essentielles constituant la structure du bâtiment seront stable au feu R120.

La toiture sera également R120 ou sera protégée par un élément lui conférant cette stabilité.

2. Compartimentage

L'ensemble du volume accessible au public sera séparé du reste du bâtiment par des parois présentant une résistance au feu EI60 (Rf 1h). Tout passage vers des volumes contigus se fera par un bloc-porte EI,30 (Rf ½h).

Au sein du volume du bâtiment, les parois intérieures limitant les locaux ou les volumes suivants:

- chaque complexe de bureaux,
- chaque appartement,
- le local poubelles,
- la cabine haute tension,
- le local compteur,
- le local technique de ventilation,

présenteront une résistance au feu EI60 (Rf 1h). Tout accès intérieur à ces locaux ou volumes se fera par un bloc-porte ou portillon EI,30 (Rf ½h).

Les parois intérieures de la cage d'escalier et des voies d'évacuation présenteront une résistance au feu EI120.

Les portes des bureaux du rez-de-chaussée donnant directement sur la voie d'évacuation doivent présenter une résistance au feu EI,60 et être munies d'un dispositif de fermeture automatique ou de fermeture automatique en cas d'incendie.

Les portes des sas des cages d'escalier et des sas des cages d'ascenseur doivent présenter EI,30 et être munies d'un dispositif de fermeture automatique ou de fermeture automatique en cas d'incendie.

Les parois des gaines verticales présentent EI120 et les trappes et les portillons d'accès à ces gaines présentent EI,60. Elles sont largement aérées à leur partie supérieure. La section d'aération libre de la gaine est au moins égale à 10 % de la section totale horizontale de la gaine avec un minimum de 4 dm².

3. Évacuation – sorties de secours

Les dispositifs de fermeture ne pourront empêcher une évacuation rapide et aisée des occupants.

Les portes placées le long des chemins d'évacuation devront pouvoir être déverrouillées par les occupants sans l'aide d'aucune clé.

4. Exutoire de fumée

Au sommet de chaque cage d'escalier intérieure, il sera prévu un exutoire de fumée d'une surface libre aérodynamique d'ouverture minimum d'1m².

D'une manière générale on se conformera aux prescriptions de la norme NBN S21-208-3.

Son dispositif d'ouverture sera pourvu d'une commande manuelle placée au niveau normal d'évacuation; une commande automatique sera également prévue à partir d'un capteur thermique taré à 70°C.

Pour les commandes, le principe de la sécurité positive sera respecté.

5. Détection

Une installation généralisée de détection automatique d'incendie conforme au texte de la NBN S21-100 sera prévue.

Tous les produits de même fonction, comme décrit dans la norme NBN S21-100, légalement fabriqués et/ou commercialisés dans un autre Etat membre de la Communauté Européenne ou en Turquie, ou légalement fabriqués dans un Etat signataire de l'A.E.L.E., partie contractante de l'accord sur l'Espace économique européen, sont également admis.

6. Robinet d'incendie armé

Des robinets d'incendie armés seront installés sur chaque palier des cages d'escaliers.

Les appareils seront installés conformément au texte de l'annexe n° 1/A.

7. Moyens de lutte contre l'incendie

Un extincteur sera installé à chaque extrémité des couloirs ainsi qu'à proximité des dévidoirs.

Les appareils seront fixés au mur, à + ou - 1 m de hauteur, dans un endroit facilement accessible en tout temps et si nécessaire clairement repéré.

8. Aménagements intérieurs

En cas de renouvellement, les revêtements de parois (murs, plafonds et sols), la décoration et l'isolation seront réalisés au moyen de matériaux ayant la classification A2 (A2_{FL} pour les sols) selon l'annexe 1 de l'arrêté royal du 07 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments nouveaux doivent satisfaire.

9. Résistance au feu (Rf)

Tous les éléments et portes résistants au feu seront mis en œuvre conformément aux dispositions des articles 2.1 et 2.2 de l'annexe 1 de l'arrêté royal du 07 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments nouveaux doivent satisfaire.

Tous les vantaux des blocs-portes, portillons, etc...résistants au feu seront équipés d'un dispositif de fermeture automatique ou d'un dispositif de fermeture automatique en cas d'incendie

Ce dispositif de fermeture n'est pas demandé pour les vantaux des blocs-portes d'accès aux appartements.

Les passages de câbles et canalisations au droit des parois résistantes au feu seront protégés par un élément présentant la résistance au feu de la paroi traversée.

La même attention sera portée au système de ventilation.

Les portes résistantes au feu devront être placées conformément aux conditions de placement sur la base desquelles elles ont obtenu leur classement en matière de résistance au feu.

Elles devront être placées par des placeurs certifiées par l'ISIB ou organisme équivalent.

Pour les resserrages des conduites de fluides, de solides, d'électricité ou d'ondes électromagnétiques, on se reportera utilement à l'annexe 7 de l'arrêté royal du 07 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments nouveaux doivent satisfaire.

10. Signalisation

La signalisation par pictogrammes (sorties, sorties de secours, matériel de lutte contre l'incendie, etc ...), conforme à l'arrêté royal du 17 juin 1987 concernant la signalisation de sécurité et de santé au travail, sera de stricte application. Cette signalisation devra être visible et lisible en toutes circonstances.

Les niveaux seront numérotés. Les chiffres seront placés :

- sur les paliers des cages d'escaliers
- sur la porte de la cabine des ascenseurs
- sur le palier d'accès des ascenseurs

La commande de l'ouverture des exutoires sera signalée par les termes "EXUTOIRE de fumées" réalisés à l'aide de caractères indélébiles et inaltérables dans le temps et de couleur blanche sur fond rouge.

La commande extérieure de coupure des alimentations énergétiques de la chaufferie sera signalée par les termes "COUPURE CHAUFFAGE".

11. Électricité – éclairage de sécurité

- a) L'installation électrique devra être contrôlée par un organisme agréé par le Service Public Fédéral Économie, P.M.E., Classes Moyennes et Énergie. Les remarques et infractions reprises au rapport délivré par cet organisme devront recevoir une suite adéquate sans délai.

b) Un éclairage de sécurité, suffisant pour permettre l'évacuation aisée des occupants dès que l'éclairage normal fait défaut, sera installé aux endroits suivants :

- dans la voie d'évacuation,
- dans le sas d'escalier,
- dans le sas d'ascenseur,
- dans la cage d'escalier.

Pour cet éclairage de sécurité, les normes NBN EN 1838, NBN EN 50172 et NBN EN-60598-2-22 seront d'application.

12. Chauffage

Les parois intérieures (murs et plafond) du local chaufferie présenteront une résistance au feu EI60 (Rf 1h), l'accès intérieur éventuel se fera au moyen d'un bloc-porte présentant une résistance au feu EI₁30 (Rf ½h).

Les dispositions de la norme NBN B61-001 sont d'application pour les chaudières de chauffage central dont la puissance nominale totale installée est supérieure ou égale à 70 kW.

Les dispositions de la norme NBN B61-002 sont d'application pour les chaudières de chauffage central dont la puissance nominale totale installée est inférieure à 70 kW.

La coupure des alimentations électrique et de combustible se fera de l'extérieur de la chaufferie mais à proximité de la porte d'accès. Les dispositifs de coupure seront situés dans un endroit facilement accessible en tout temps et clairement repéré.

La chaufferie ne pourra en aucun cas servir de local de dépôt ou de rangement.

Une cuvette de rétention des égouttures sera placée sous chaque brûleur et ses canalisations flexibles d'alimentation.

Chaque brûleur sera protégé par un système d'extinction automatique. Le fonctionnement de ce système entraînera la coupure des alimentations en combustible et en électricité.

Le fonctionnement de ce système enclenchera un système d'alerte.

Local de stockage du combustible

Les parois intérieures (murs et plafond) du local de stockage du combustible présenteront une résistance au feu EI60 (Rf 1h), l'accès intérieur éventuel se fera par un bloc-porte ou portillon EI₁30 (Rf ½h).

Le local de stockage du combustible sera uniquement réservé à cet effet et sera aménagé en forme de cuvette destinée à contenir le combustible en cas de fuite. La cuvette devra pouvoir contenir un volume au moins égal au volume total stockable.

Ce local de stockage du combustible sera directement ventilé vers l'extérieur.

Si le volume total stockable est inférieur à 3000 litres, le risque pourra être intégré à celui de la chaufferie, toutefois le réservoir sera entouré d'un cuvelage étanche comme mentionné plus haut.

13. Engins de levage

- a) Les parois de la gaine de l'ascenseur présenteront une résistance au feu EI60 (Rf d'1 h).
- b) Les façades palières de l'ascenseur devront satisfaire pendant ½h aux critères d'étanchéité aux flammes de la NBN 713-020.
- c) Les parois du local machinerie présenteront une résistance au feu EI60 (Rf 1h). Le bloc-porte d'accès, si intérieur, sera EI130 (Rf ½ h) et sera muni d'un ferme-porte.
- d) Le local machinerie et la gaine d'ascenseur seront correctement ventilés, directement vers l'extérieur (au moins 1% des surfaces des coupes horizontales si ventilations indépendantes, et 4 % si ventilation unique au sommet de la gaine ou si la machinerie est dans la gaine).
- e) Dans le cas où la machinerie est dans la cage d'ascenseur, une détection incendie sera placée au sommet de la gaine. Dans le cas du fonctionnement de la détection incendie (détecteur de la gaine ou détection extérieure), la cabine devra s'arrêter et s'ouvrir à l'étage prévu suivant la norme de base (AR du 04 avril 2003).
- f) Dans le cas d'un ascenseur de type oléo-hydraulique :
- Le local des machines est séparé de la gaine d'ascenseur.
- Les parois du local des machines présenteront une résistance au feu EI120 (Rf 2h). L'accès au local se fera par un sas de 2m² minimum, équipé de parois EI120 (Rf 2h) et de portes EI30 (Rf 1/2h), distinct des sas des cages d'escalier éventuelles et de toute voie d'évacuation.
- Le sol du local machinerie sera cuvelé de manière à pouvoir contenir 1, 2 fois la capacité en huile des machines.
- Un extincteur fixe, commandé par détecteur de température, protégera les machines. Sa capacité sera en rapport avec la quantité d'huile et le volume du local des machines.
- Le local sera correctement ventilé, directement vers l'extérieur (au moins 4% de la surface horizontale du local).
- g) L'accessibilité permanente au local machinerie sera garantie en plaçant si nécessaire un coffret fermé, de couleur rouge, contenant un double de la clef d'ouverture du local.

14. Contrôles périodiques

L'installation électrique doit être contrôlée tous les 5 ans par un organisme agréé par le Service Public Fédéral Economie, P.M.E., Classes Moyennes et Energie.

Le matériel de lutte contre l'incendie sera contrôlé, une fois l'an, conformément à la NBN S21-050 par une personne compétente d'une société qualifiée pour la maintenance d'extincteurs portatifs.

Les installations d'alerte-alarme et de détection automatique d'incendie doivent être entretenues une fois l'an par le constructeur ou son délégué dûment mandaté.

Les robinets d'incendie armés seront contrôlés et entretenus conformément aux dispositions de la NBN EN-671-3, une fois tous les ans par la firme qui les a fournis et installés ou par un technicien spécialement équipé à cet effet.

Tous les 5 ans, tous les tuyaux seront soumis à une pression de service maximale, conformément à la NBN EN-671-1.

Pour les installations de chauffage central, l'installation sera contrôlée et entretenue conformément aux dispositions de l'Arrêté du gouvernement wallon du 29 janvier 2009 tendant à prévenir la pollution atmosphérique provoquée par les installations de chauffage central destinées au chauffage des bâtiments ou à la production d'eau chaude sanitaire et à réduire leur consommation énergétique.

Les ascenseurs seront réceptionnés et contrôlés suivant les dispositions de l'Arrêté Royal du 09 mars 2003 relatif à la sécurité des ascenseurs.

Les blocs-portes résistant au feu seront contrôlés annuellement par l'installateur ou un technicien compétent.

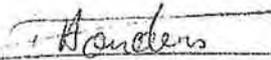
Les installations E.F.C. seront entretenues annuellement par le fabricant des appareils ou son délégué dûment mandaté sous la responsabilité de l'exploitant.

Les dates de ces contrôles périodiques ainsi que les constatations faites lors de ceux-ci seront inscrites dans un carnet tenu à la disposition du Bourgmestre ou des Fonctionnaires compétents (Service Régional d'Incendie, Service de la Sécurité et de la Salubrité Publiques, Police Communale, etc...).

Toute mention au carnet précité sera signée.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Directeur, en l'expression de notre parfaite considération.

Le Capitaine,



HONDERS Denis

Le Responsable du Département,

Maj. SOUGNE Jean-François ir.

Le Commandant de zone,

Col. SCEVENELS Luc ir.

LIEGE ZONE 2 ILE-SRI

Adresse postale :

Rue Ransonnet, 5 à 4020 Liège
www.ile-sri.be

Bureau :

Rue Basse-Campagne, 1 à 4040 Herstal
prevention@ile.be

Intercommunale d'Incendie de Liège et Environs

S.C.R.L.

Société civile à forme commerciale
0248.929.120 RPM Liège

Nous attirons votre attention sur le caractère payant de nos prestations. Les tarifs appliqués sont fixés dans le Règlement sur la tarification des prestations payantes de l'ILE-SRI. Ce règlement est à votre disposition sur notre site internet www.ile-sri.be dans l'onglet "prestations payantes".



Robinetts d'incendie armés (R.I.A.)

- Les robinets d'incendie armés seront conformes à la norme belge NBN EN 671-1.
- Ils seront équipés d'un dispositif de verrouillage, de telle manière que le robinet diffuseur ne soit utilisable qu'après l'ouverture du robinet d'arrêt.
- Sans préjudice des conditions de pression et de débit, le diamètre intérieur de la canalisation d'alimentation sera de 70mm minimum.
- La pression au R.I.A. le plus défavorisé sera de 2,5 kg/cm² minimum. Un débit minimum de 24 l/minute pendant ½ heure sera assuré. Les notes de calcul seront fournies à notre Service.
- A chaque R.I.A., il sera placé une vanne et un demi-raccord symétrique du type D.S.P. de 45mm sur lequel sera fixé un chapeau, conformément aux dispositions de l'Arrêté Royal du 30.01.1975 (Moniteur Belge du 09.04.1975). La pression au demi-raccord le plus défavorisé sera de 3 kg/cm² minimum lorsque le réseau débite 500 l/minute.
- Les appareils seront, sans manœuvre préalable, alimentés en eau sous pression.
- Le branchement par lequel la canalisation sera raccordée à la distribution publique peut être:
 - soit à passage direct sans compteur,
 - soit pourvu d'un compteur à hélice de type "WOLTMANN" ou similaire dont les caractéristiques de conception et de construction y réduisent la perte de charge à une faible valeur.
- Les vannes générales d'arrêt et toutes les vannes intermédiaires seront scellées en position ouverte. Dans le cas de branchement à passage direct, la commande des appareils d'extinction sera scellée en position fermée.
- Les canalisations exposées au gel seront soigneusement protégées sans que leur fonctionnement n'en soit entravé ou retardé.
- Un manomètre avec robinet de contrôle à trois voies sera installé après la vanne générale et un second au-delà de l'appareil le plus élevé par rapport au sol afin de pouvoir mesurer à tout moment la pression de l'eau en ces deux points de l'installation.
- Ces manomètres permettront la lecture de pression allant jusqu'à 10 kg/cm² avec une précision de 0,2 kg/cm² (cfr NBN 363).

LIEGE ZONE 2 IILE-SRI

Adresse postale :
Rue Ransonnet, 5 à 4020 Liège
www.iile-sri.be

Bureau :

Rue Basse-Campagne, 1 à 4040 Herstal
prevention@iile.be

Intercommunale d'Incendie de Liège et Environs

S.C.R.L.

Société civile à forme commerciale
0248.929.120 RPM Liège

Nous attirons votre attention sur le caractère payant de nos prestations. Les tarifs appliqués sont fixés dans le Règlement sur la tarification des prestations payantes de l'IILE-SRI. Ce règlement est à votre disposition sur notre site Internet www.iile-sri.be dans l'onglet "prestations payantes".

VILLE DE LIEGE

Département de Police administrative
et de Sécurité publique
Service des Permis d'Environnement

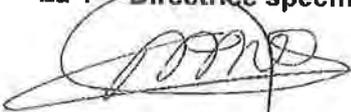
Rue des Guillemins 26 (7^{ème} étage)
4000 LIEGE
04/221 86.83 - Fax : 04/221 86 29

Nos Réf. : 1/2/464/TL
Réf. S.A.B.: Ad/B4129 G

**TRANSMIS A M. L'ECHEVIN DE L'URBANISME,
Service des Autorisations de Bâtir**

Liège, le... 13/06/2016...

La 1^{ère} Directrice spécifique ff,


Ir, Christelle BRIQUET

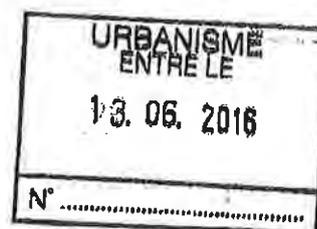
Renseignements généraux : Transformation d'un immeuble de bureaux existant en bureaux et appartements

Adresse : Boulevard frère Orban 25 à 4000 Liège

Situation cadastrale : Liège – Division 5 – Section B – parcelle n° 476b25

Rendeur(s) : IMODEFF s.a. représentée par M.HODJEFF
Avenue Louise 335
1050 Bruxelles

Architecte(s) : Bureau d'Architecture Benoît TANGHE s.p.r.l.
Rue des Vennes 312/03
4020 Liège
Tél. : 04/246.99.15 – Fax : 04/246.99.16 – Gsm : 0475.49.12.65



AVIS FAVORABLE CONDITIONNEL

A DESTINATION DU SERVICE DE L'URBANISME DE LA VILLE DE LIEGE :

Si dans cet établissement, du personnel est occupé, le Règlement général pour la Protection du Travail et le Code sur le Bien-être au Travail sont d'application notamment en ce qui concerne :

- Les précautions contre les incendies, les explosions et les dégagements accidentels de gaz nocifs ou inflammables ;
- Les travaux de démolition ;
- L'Intercommunale d'Incendie de Liège et Environs devra être consultée dans le cadre des conditions à imposer dans le permis d'urbanisme et notamment en ce qui concerne les évacuations, le compartimentage résistant au feu, la stabilité au feu et l'inflammabilité des matériaux employés, les moyens de lutte contre l'incendie, l'alerte, l'alarme, le service privé d'incendie, le stockage éventuel de matières combustibles ou inflammables, etc.

Au vu des plans, nous attirons l'attention de l'auteur du projet sur les points non limitatifs suivants :

- Sans préjudice des obligations imposées par d'autres dispositions, les conditions d'exploitation énoncées dans la permis d'Environnement 1/2/464/FdS/rm délivré par la Ville de Liège en date du 17/09/2009 pour un terme de 20 ans, restent de stricte application.
- L'auteur de projet veillera à faire usage des meilleures techniques disponibles afin que les nuisances générées par les travaux (bruit, vibrations, poussières, amiante, etc.) ne puissent, en aucun cas, nuire à l'Environnement, et/ou constituer une source de désagréments ou de danger pour le voisinage et/ou pour tout individu présent sur le site des travaux.



- Le Règlement de police relatif aux normes de sécurité et de salubrité applicables aux immeubles susceptibles d'accueillir des logements individuels et/ou collectifs (LIC) pris par la Ville de Liège en date du 17 octobre 1994 est de stricte application.
- S'il y a un lieu pouvant accueillir du public, le Règlement communal de sécurité, de salubrité et de police dans les lieux accessibles au public du 31/01/2005 est de stricte application et plus spécialement en ce qui concerne l'article 31 (section 5 : Dégagements).

En outre :

RAPPEL :

1. Amiante :

Avant tous travaux de transformation/démolition, le maître de l'ouvrage **doit s'assurer de la présence ou non d'amiante.**

Si la présence d'amiante est avérée, il établit un inventaire de la totalité de l'amiante et des matériaux contenant de l'amiante présents dans toutes les parties des bâtiments.

Préalablement à l'exécution de travaux de démolition, le maître de l'ouvrage fait procéder à l'enlèvement de l'amiante et des matériaux contenant de l'amiante (arrêté royal du 16/03/2006 relatif à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'exposition à l'amiante).

Les chantiers de désamiantage sont visés par la rubrique 26.65.03.04 : chantiers d'enlèvement, de décontamination ou d'encapsulation d'amiante [...] (classe 3 ou classe 2 en fonction des quantités).

2. Démolition/transformation :

Les installations nécessaires à un chantier de construction ou de démolition/transformation sont visées par les rubriques de classe 3 suivantes :

- 45.92.01 : stockage temporaire de déchets. Dans tous les cas, les déchets contenant de l'amiante doivent être séparés des déchets précités.

Permis unique - Permis d'environnement - Déclaration

- Pour les établissements de **2^{ème} classe**, il convient que le demandeur (rendeur, architecte, futur exploitant) sollicite l'obtention d'un permis d'environnement (décret de la Région wallonne du 11 mars 1999 et ses arrêtés subséquents) via la procédure du permis unique y incluse si les lieux comprennent une installation classée, une activité classée ou un projet soumis à l'étude d'incidences (cf. l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 – Moniteur belge du 21 septembre 2002 – voir le site Internet : <http://environnement.wallonie.be>).
- Pour les établissements de **3^{ème} classe**, tenant compte de l'article 12 du décret du 11 mars 1999 portant permis d'Environnement, et de l'article 5 de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 fixant la liste des projets soumis à études d'incidences et des installations et activités classées, l'exploitant devra préalablement introduire une déclaration auprès de l'autorité compétente (article 11 du décret).
- L'exploitant sera attentif à la mise à jour du registre des installations et des permis d'environnement (article 10 § 2 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement).

Liège, le **6/06/2016** (reçu et traité le)

L'Agent technique en chef,

Tony LIXON



Département de l'Urbanisme
Place du Marché, 2 à 4000 Liège
Agent traitant : Fanny Marot

RECOMMANDE

S.A. IMODEFF
M. Dimitri HODJEFF
Avenue Louise 355
1050 BRUXELLES

Liège, le 04 FEV. 2020

Nos réf. : PU/87970 G
Demandeur : S.A. IMODEFF
Objet : transformer un immeuble de bureaux en bureaux et quarante-quatre appartements
Situation : boulevard Frère Orban 25 à 4000 Liège

Monsieur,

Nous sommes heureux de vous adresser le permis d'urbanisme n°PU/87970 G délivré pour : *transformer un immeuble de bureaux en bureaux et quarante-quatre appartements.*

Nous vous invitons à bien prendre connaissance de votre permis et particulièrement des éventuelles conditions et/ou exclusions ainsi que des extraits du Code du Développement du Territoire joints à la décision.

Par ailleurs, nous attirons votre attention sur les prescriptions suivantes :

Avant le début des travaux :

1. Les travaux ne peuvent débuter que 30 jours après la réception de la présente (art. D.IV.90 du Code du Développement Territorial).
2. Vous devez afficher l'avis de délivrance du permis (voir en annexe) au lieu des travaux, à front de voirie et lisible à partir de celle-ci.
3. La date de début des travaux doit être signalée au Collège communal et au Fonctionnaire délégué quinze jours avant leur commencement (renvoyer le courrier joint en annexe).
4. La date de fin des travaux doit être signalée à notre administration (renvoyer le courrier joint en annexe).

Durant le chantier :

Nous vous conseillons d'informer régulièrement notre service de l'Inspection du bâti des phases importantes de votre chantier (fin des fondations, fin du gros œuvre fermé, etc.) ainsi que de tout changement du projet.

Le non-respect des plans et conditions du permis peut, en effet, bloquer l'exécution



[Handwritten signature]

de vos travaux et créer une situation infractionnelle pouvant entraîner des sanctions ou l'imposition d'une amende.

L'inspecteur du bâti qui suivra votre chantier est :
Cédric FRANSSSEN : tél. : 04/221.90.55 – cédric.franssen@liege.be
ou
Charly DEDEE : tél. : 04/221.90.98 – charly.dedee@liege.be

Pour toute information complémentaire, l'accueil de notre service est accessible le lundi et le vendredi de 9 à 12h et le mercredi de 14 à 17h.

Nous vous souhaitons pleine réussite dans votre projet et vous prions de croire, Monsieur, en l'assurance de notre considération distinguée .

POUR LE COLLEGE,

Pour le Directeur général,
Le Directeur délégué,

Renaud KINET-POLEUR

Pour le Bourgmestre,
L'Echevine déléguée,

Christine DEFRAIGNE



**Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement du
Territoire**

SÉANCE DU 31 janvier 2020 - II.E.25

Responsable administratif : DEHALU Céline

Tél: 04/221.90.89

Email: celine.dehalu@liege.be

Le Collège communal,

**Objet : DECISION d'octroi du permis d'urbanisme
PU/87970 G - L428372070148**

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

Vu le Livre Ier du Code de l'environnement ;

Vu l'article 1123-23, 1° du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation ;

Considérant que la S.A. IMODEFF a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis boulevard Frère Orban 25 à 4000 LIEGE, cadastré Liège (5) section B n° 476B25, et ayant pour objet : transformer un immeuble de bureaux en bureaux et quarante-quatre appartements ;

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 17 mai 2019 ;

Considérant qu'en vertu de l'article D IV 15 alinéa 2, 2° du CoDT, cette demande ne requiert pas l'avis du Fonctionnaire délégué pour le motif suivant : logements ;

Considérant que la demande de permis ne concerne pas un projet figurant sur la liste arrêtée par le Gouvernement et qui, en raison de sa nature, de ses dimensions ou de sa localisation, est soumis à étude d'incidences sur l'environnement, compte tenu des critères de sélection visés à l'article D.66 du Code de l'environnement ;

Considérant que la demande de permis est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, que cette notice est complète en identifiant, décrivant et évaluant de manière appropriée, les effets directs et indirects, à court, à moyen et à long terme, de l'implantation et de la mise en œuvre du projet sur l'homme, la faune et la flore; le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage; les biens matériels et le patrimoine culturel; l'interaction entre les facteurs visés ci avant ;

Considérant que la demande de permis n'est pas accompagnée d'une étude d'incidences, que l'autorité estime au vu de la notice précitée et des plans, que tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, §2, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de Meuse Aval qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif ;

Considérant que le bien est soumis à l'application :

- du plan de secteur de Liège adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon en date du 26 novembre 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité : en zone d'habitat ;
- du guide régional d'urbanisme (GRU) :
 - règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif, par les personnes à mobilité réduite (art. 414 et 415 et suivants) ;
 - règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (art. 431 et suivants) ;
- du guide communal d'urbanisme relatif à la protection des arbres et des espaces verts approuvé par arrêté ministériel le 17 février 1984 ;

Considérant que les services ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :

- Département de Prévention de l'ILE : sécurité incendie ; que son avis, sollicité en date du 22 novembre 2019 et transmis en date du 17 décembre 2019, est favorable conditionnel ;
- ACCESS+ : accessibilité aux PMR ; que son avis, sollicité en date du 16 mai 2019 et transmis en date du 28 mai 2019, est favorable conditionnel ;
- Police administrative et sécurité publique - Permis d'Environnement : parking ; que son avis, sollicité en date du 16 mai 2019 et transmis en date du 17 juillet 2019, est favorable ;

Considérant que la demande a été soumise à enquête publique, conformément à l'article D.VIII.13 du CoDT, suite à la décision du Collège communal du 20 octobre 2017 d'organiser une enquête publique lorsqu'une demande de permis d'urbanisme porte sur la création de plus de dix nouveaux logements ; que celle-ci a eu lieu du 28 mai 2019 au 12 juin 2019 ; qu'elle a suscité une réclamation ;

Considérant que nous avons sollicité des plans modifiés sur base de l'analyse suivante :

"Considérant que la demande vise à transformer un immeuble de bureaux en bureaux et quarante-quatre logements ;

Considérant que le bien en question est un immeuble mitoyen de gabarit R+11 ; le dernier niveau étant en retrait, surmonté d'une toiture plate ; que sa largeur à rue est de ±35 m et sa profondeur est de ±18 m ; que le dernier niveau est situé en retrait de ± 3m des façades avant et arrière ; qu'un garage sur trois niveaux est établi sur le reste de la parcelle arrière ; que cet immeuble présente les caractéristiques architecturales des immeubles construits en bord de Meuse dans la seconde moitié du XXème siècle ;

Considérant que cet immeuble était initialement (1974) destiné à des appartements ; qu'il a été affecté à une fonction de bureau ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme (PU/84129 G) octroyé le 2 décembre 2016 pour modifier les façades avant et arrière, installer des balcons et terrasses, réaliser des aménagements intérieurs et réhabiliter les niveaux +1 à +11 en cinquante-cinq logements ; que les travaux de ce permis n'ont pas été entamés ; que la demande vise certaines modifications de ce permis ;

Considérant que la réclamation concerne :

- la profondeur des terrasses arrières ;
- les dommages éventuels dus aux travaux sur l'immeuble voisin de gauche ;

Considérant que cette réclamation peut être analysée comme suit :

- Profondeur des terrasses arrières

Considérant que cette réclamation évoque l'avancée importante des terrasses à l'arrière (2m20 à partir de la façade arrière de l'immeuble) représentant un impact pour la propriété voisine gauche (n°27) ;

Considérant que les terrasses projetées se situent à 1m20 des limites de propriété ; qu'elles sont pourvues d'un garde-corps d'une hauteur d'1m10, en vitrage transparent ; que, pour respecter les prescriptions du Code civil, les terrasses doivent se situer à 1m90 de la limite de mitoyenneté ; que dès lors, ce point de réclamation est retenu ;

- Dommmages éventuels sur l'immeuble voisin de gauche

Considérant que cette réclamation porte sur les dommages éventuels pouvant être causés par les travaux sur l'immeuble voisin, surtout au niveau des terrasses venant d'être remises en état ;

Considérant que la mise en œuvre des travaux relève de la responsabilité du maître d'ouvrage et de son architecte ; que les causes et responsabilités d'un éventuel sinistre lié à un chantier sont couvertes par les assurances ou portées devant les tribunaux civils, mais ne sont pas de la compétence de l'urbanisme et n'influencent pas le bon aménagement des lieux ; que ce point de réclamation n'est pas retenu ;

Considérant que les actes et travaux consistent à réhabiliter un immeuble de bureaux en un immeuble de bureaux et logements ; que sur le principe, l'affectation initiale est conforme à la zone d'habitat dans laquelle le bien se situe ; que cette affectation offre l'opportunité de créer des logements au centre-ville, à proximité de la gare ; que le gabarit de l'immeuble est inchangé ;

Considérant que les modifications par rapport au permis initial concernent le nombre de logements, quarante-quatre appartements contre quarante-neuf ; que cette diminution découle d'un aménagement différent, permettant des logements de taille plus confortable ; que cette nouvelle demande de permis inclut également l'aménagement de terrasses en façade arrière, offrant un espace privatif extérieur à tous les logements ;

Considérant toutefois que cette demande comprend toujours la transformation du premier étage en logements, alors que celle-ci a été exclue dans le précédent permis ; qu'en effet, les deux logements arrière du premier étage se trouvent pratiquement de plain pied avec le troisième niveau de parking, qui est à l'air libre ; que le parcage et la circulation des véhicules devant ces logements risquent de diminuer la qualité de vie des futurs occupants ; que cette proximité avec le parking ne permet d'offrir ni balcon ni terrasse ; que de plus, l'intimité des futurs occupants n'est pas garantie ; que la suppression du puits de lumière et la création d'une toiture verte (par le déplacement d'une des rampes du parking) n'améliorent pas de manière suffisante la situation ; qu'en outre, la suppression du puits de lumière diminue l'éclairage des bureaux situés au rez-de-chaussée ; que dès lors, comme le prévoit le permis 84129 G, la transformation du premier étage en appartements reste exclue ;

Considérant que le bâtiment dispose de cinquante-sept emplacements de parking répartis sur trois niveaux à l'arrière de l'immeuble ; que la parcelle se situe en zone A, selon la directive du Collège édictée par notre Assemblée en séance du 14 octobre 2016 ; que le projet doit proposer au minimum quarante-neuf emplacements ; que par conséquent, il satisfait à la directive ;

Considérant que le rez-de-chaussée a subi des modifications afin de créer un local vélo et un local poubelles ; que notre directive relative au stationnement pour vélo impose, pour les logements collectifs en rénovation, un emplacement par logement ; que le projet, en proposant un local vélo de 80 m², satisfait aux exigences de la directives au vu de son programme composé des deux premiers étages de bureaux et de trente-neuf logements ;

Considérant que les modifications au sous-sol impliquent la création de quarante-quatre caves ; que chaque logement bénéficiera d'une cave privative ;

Considérant que ces modifications au précédent permis n'altèrent pas significativement l'aspect architectural ; qu'elles visent à améliorer le confort des appartements ;

Considérant que les terrasses projetées en façade arrière s'intègrent à l'architecture du bâtiment ; que d'autres immeubles de l'îlot disposent de terrasses en façade arrière ; que toutefois, une réclamation porte sur la proximité des terrasses projetées en façade arrière par rapport à la limite mitoyenne avec l'immeuble voisin ; qu'il convient d'adapter les terrasses se trouvant aux extrémités de la façade arrière, pour qu'elles se situent au minimum à 1m90 de la limite de mitoyenneté, afin de limiter l'impact pour les propriétaires voisins ;

Considérant que de plus, les appartements situés aux extrémités de l'immeuble possèdent une terrasse en façade avant, accessible depuis les pièces de vie, et qui sera, a priori, plus utilisée que la terrasse arrière, accessible depuis les pièces de nuit ;

Considérant l'avis défavorable émis par le Département Prévention de l'IILE en date du 4 juin 2019, réceptionné le 9 juillet 2019 ;

Nous émettons dès lors un avis favorable conditionnel sur la demande et sollicitons, avant décision finale, des plans modifiés pour :

- **maintenir le premier étage en bureau ;**
- **réduire la largeur des terrasses arrière à minimum 1m90 des limites séparatives ;**
- **répondre à l'avis défavorable du Département de Prévention de l'IILE." ;**

Considérant que le demandeur a produit des plans modificatifs ayant fait l'objet, en application de l'article D.IV.43 du Code, d'un accusé de réception transmis en date du 27 août 2019 ; que ces plans répondent à nos remarques en réduisant la largeur des terrasses arrière permettant de respecter le Code civil ;

Considérant que le Département de Prévention de l'IILE, consulté sur les plans modifiés, a émis à nouveau un avis défavorable, le 13 septembre 2019 que sur cette base, de nouveaux plans modifiés ont été sollicités ;

Considérant que le demandeur a produit des plans modificatifs ayant fait l'objet, en application de l'article D.IV.43 du Code, d'un accusé de réception transmis en date du 26 novembre 2019 ;

Considérant que l'avis du Département de Prévention de l'IILE sur ces derniers plans est favorable ;

Considérant que les travaux sont admissibles pour l'endroit considéré ; que dès lors le permis peut être délivré ;

Sur proposition de Madame l'Échevine des Finances, du Budget et des Cultes, de l'Urbanisme et du Patrimoine, de l'Égalité Femmes-Hommes, du Bien-être animal,

OCTROIE le permis d'urbanisme sollicité par la S.A. IMODEFF, relatif à un bien sis bd Frère Orban 25 à 4000 LIEGE, pour transformer un immeuble de bureaux en bureaux et quarante-quatre appartements. (PU/87970 G)

Le titulaire du permis devra respecter les conditions suivantes :

- respecter les conditions émises par les services ACCESS +, le Département de Prévention de l'IILE et SPE, dans leurs rapports dont copies jointes ;
- respecter les plans modifiés introduits le 13 novembre 2019 ;
- délimiter la terrasse arrière gauche du dernier niveau en rendant une partie de toiture non accessible afin de se conformer au Code Civil (1m90) ;
- ramener les eaux pluviales vers l'égout public.

Par ailleurs, l'attention de l'intéressé est spécialement attirée sur les prescriptions du Code civil, art. 675 et suivantes, concernant les vues directes sur les propriétés voisines.

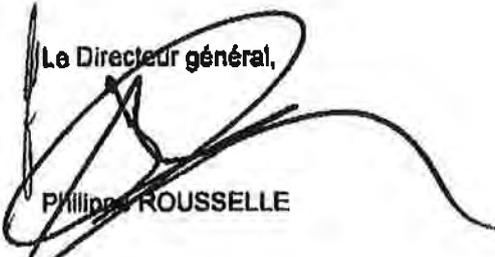
Pour rappel, toute publicité ou enseigne lumineuse doit faire également l'objet d'une demande de permis d'urbanisme.

Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège communal et le Fonctionnaire délégué du début des actes et travaux, quinze jours avant leur commencement.

Le destinataire de l'acte peut introduire un recours auprès du Gouvernement par envoi recommandé à la poste dans les trente jours de la réception de la décision du Collège communal.

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

PAR LE COLLÈGE

Le Directeur général,

Philippe ROUSSELLE



Le Bourgmestre,

Willy DEMEYER

EXTRAITS DU CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

VOIES DE RECOURS

Art. D.IV.63

§1er. 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, §1er 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.

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 1er 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, §1er, 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, §1er, 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

§1er. 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 1er.

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 1er. 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 1er, sans que celui-ci ne puisse toutefois dépasser sept ans.

§5. Par dérogation aux paragraphes 1^{er} 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

§1er. 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

§1er. 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.

Département de l'Urbanisme

Place du Marché, 2 à 4000 Liège

Agent traitant : Fanny Marot

AVIS DE DÉLIVRANCE D'UN PERMIS D'URBANISME

Sur ordre de l'Administration communale et en application de l'article D.IV.70 du Code du Développement Territorial,

La **S.A. IMODEFF** représentée par M. Dimitri HODJEFF, gérant ayant établi ses bureaux **Avenue Louise 355 à 1050 BRUXELLES** porte à la connaissance du public que le Collège communal a délivré le permis **PU/87970 G** afin de procéder aux travaux suivants : **transformer un immeuble de bureaux en bureaux et quarante-quatre appartements** pour le bien sis **boulevard Frère Orban 25 à 4000 Liège** et cadastré **Liège (5) section B n° 476B25**.

Toute information utile peut être obtenue auprès du Service de l'Urbanisme de la Ville de Liège, La Batte, 10 à 4000 LIEGE ou par téléphone au 04/221 90 56.

Affiché le

Le titulaire du permis,
Dimitri HODJEFF
Gérant

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.



Déclaration de début de travaux

Nos réf. : PU/87970 G

Demandeur : S.A. IMODEFF avenue Louise 355 à 1050 BRUXELLES

Objet : transformer un immeuble de bureaux en bureaux et quarante-quatre appartements

Adresse des travaux : boulevard Frère Orban 25 à 4000 Liège

Référence cadastrale : Liège (5) section B n° 476B25

Madame, Monsieur,

Conformément à l'article D.IV.71 du Code du Développement Territorial, je vous informe que les travaux définis ci-avant commenceront à partir du :

Je certifie que les informations reprises sur cette déclaration sont exactes et complètes (je les ai corrigées le cas échéant).

Date et signature

NOM et prénom :

Lettre à envoyer au Collège communal 15 jours avant le début des travaux.
Copie à envoyer au Fonctionnaire délégué dans le même délai, à l'adresse suivante :

SPW – DGO4 – Direction de Liège 1
Monsieur Olivier LEJEUNE
Fonctionnaire délégué – Directeur a.i.
Montagne Sainte-Walburge, 2
4000 LIEGE



Handwritten signature and initials

Département de l'Urbanisme

Administration communale de Liège
Département de l'Urbanisme
Place du Marché, 2
4000 Liège

Déclaration de fin de travaux

Nos réf. : PU/87970 G

Demandeur : S.A. IMODEFF Avenue Louise 355 à 1050 BRUXELLES

Objet : transformer un immeuble de bureaux en bureaux et quarante-quatre appartements

Adresse des travaux : boulevard Frère Orban 25 à 4000 Liège

Référence cadastrale : Liège (5) section B n° 476B25

Madame, Monsieur,

Je vous informe que les travaux définis ci-avant seront/sont terminés à la date
du :

Je certifie que les informations reprises sur cette déclaration sont exactes et complètes
(je les ai corrigées le cas échéant).

Date et signature

NOM et prénom :

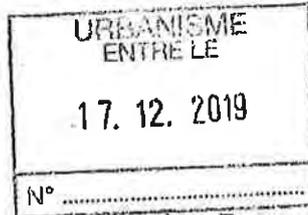
***Lettre à envoyer à l'administration communale dans les 48 heures
avant ou après la fin des travaux.***



[Handwritten signature]



LIEGE ZONE 2
IILE - SRI
Service Opérationnel



Département PRÉVENTION

Contact : VAN ROOSBROECK Patrice
Tél./GSM : 04/340.25.66
Fax : 04/340.25.55
Email : p.vanroosbroeck@ille.be

Monsieur Renaud KINET-POLEUR
Département de l'Urbanisme
Service des Permis d'Urbanisme
La Batte, 10/4
4000 Liège

A rappeler dans tout courrier :

Votre lettre du :	Vos références :	Nos références :	Annexe(s) :
S/O	PU87970G	01/12/0272/LCR/PVR/PvR	annexe CH (2 pages) annexe RIA 1C (1 page)

Objet : Rapport de prévention - Transformation d'un immeuble de bureaux en bureaux et 44 appartements
Boulevard Frère Orban, 25 à 4000 Liège

Demandeur : sa IMODEFF - M. HODJEFF
avenue Louise, 335 à 1050 Ixelles

Monsieur le Directeur,

Suite à la demande d'avis relative à la sécurité incendie de l'objet repris sous rubrique, nous vous informons formuler un avis de principe **favorable** à la concrétisation du projet **conditionné** à l'intégration des prescriptions :

- de l'Arrêté Royal du 04 avril 1972 fixant les conditions générales reprises dans la norme N.B.N 713-010 relative à la protection incendie dans les bâtiments élevés, dont nous joignons copie en annexe,
- étant donné l'évolution des normes et techniques, nous nous référerons à l'annexe 4-1 de l'arrêté royal du 07 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments doivent satisfaire, dans la mesure où ces prescriptions sont moins restrictives.
- de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 octobre 2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements,
- du Code du bien-être au travail et en particulier le Titre 3 du Livre III : Prévention de l'incendie sur le lieu de travail,

Sur base de ces prescriptions et compte tenu des indications portées aux plans et de la configuration des lieux, le projet intégrera également les prescriptions particulières suivantes :

LIEGE ZONE 2 IILE-SRI
Adresse postale :
Rue Ransonnet, 5 à 4020 Liège
www.ille-sri.be

Bureau :
Rue Basse-Campagne, 1 à 4040 Herstal
prevention@ille.be

Intercommunale d'Incendie de Liège et Environs
S.C.R.L
Société civile à forme commerciale
0248.928.120 RPM Liège

Nous attirons votre attention sur le caractère payant de nos prestations. Les tarifs appliqués sont fixés dans le Règlement sur la tarification des prestations payantes de l'IILE-SRI. Ce règlement est à votre disposition sur notre site Internet www.ille-sri.be dans l'onglet "prestations payantes".

RAPPORT_01120272_191206_PU FAVORABLE CONDITIONNE.DOC

Page 1 sur 9

1. Moyens de prévention à mettre en œuvre

1.1. Compartimentage / Façades

Les compartiments qui se font face, parking et bureaux au rez-de-chaussée, ne sont pas séparés de 8m comme demandé à l'article 1.2 de l'Arrêté Royal du 04 avril 1972 fixant les conditions générales reprises dans la norme N.B.N 713-010 relative à la protection incendie dans les bâtiments élevés. Une des parois se faisant face devra présenter une Rf4h.

1.2. Eléments structurels

La structure entourant les rampes de sortie qui servent également de sortie de secours doit être R240 (structure résistante au feu 4h).

1.3. Compartimentage

Au sein du volume du bâtiment, les parois intérieures limitant les locaux ou les volumes suivants:

- Les cages d'escalier vers les étages,
- Les cages d'escalier vers les sous-sols,
- La cage d'ascenseur,
- Les voies d'évacuation,
- Chaque niveau,
- Chaque logement,
- Les caves ou ensemble de caves,
- Les différents sas exigés par la législation,
- Les gaines techniques verticales,
- Le parking,
- Les locaux techniques,
- Les locaux compteurs,
- Chaque unité de bureaux,

présenteront une résistance au feu EI60 (Rf 1h). Tout accès intérieur à ces locaux ou volumes se fera par un bloc-porte ou portillon EI,30 (Rf ½h).

1.4. Résistance au feu (Rf)

Portes résistantes au feu

Tous les éléments et portes résistants au feu seront mis en œuvre conformément aux dispositions des articles 2.1 et 2.2 de l'annexe 1 de l'arrêté royal du 07 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments nouveaux doivent satisfaire.

Les portes résistantes au feu devront être placées conformément aux conditions de placement sur la base desquelles elles ont obtenu leur classement en matière de résistance au feu.

Tous les vantaux des blocs-portes, portillons, etc. résistants au feu seront équipés d'un dispositif de fermeture automatique ou d'un dispositif de fermeture automatique en cas d'incendie

Ce dispositif de fermeture n'est pas demandé pour les vantaux des blocs-portes d'accès aux appartements.

Traversée des parois résistantes au feu

Les passages de câbles et canalisations au droit des parois résistantes au feu seront protégés par un élément présentant la résistance au feu de la paroi traversée.

La même attention sera portée au système de ventilation.

Pour les resserrages des conduites de fluides, de solides, d'électricité ou d'ondes électromagnétiques, on se reportera utilement à l'annexe 7 de l'arrêté royal du 07 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments nouveaux doivent satisfaire.

1.5. Exutoire de fumée

Au sommet de chaque cage d'escalier intérieure, il sera prévu un exutoire de fumée d'une surface libre aérodynamique d'ouverture minimum d'1m².

D'une manière générale on se conformera aux prescriptions de la norme NBN S21-208-3.

Le dispositif d'ouverture sera pourvu d'une commande manuelle placée au niveau normal d'évacuation.

Pour les commandes, le principe de la sécurité positive sera respecté.

1.6. Aménagements intérieurs

Dans les chemins d'évacuation et les locaux accessibles au public, les faux-plafonds éventuels présenteront une stabilité au feu d'1/2h selon la norme NBN 713.020 ou seront EI30 (b→a), (b←a) ou (b↔a).

Les revêtements de parois (murs, plafonds et sols), la décoration et l'isolation seront réalisés au moyen de matériaux ayant la classification A2 (A2_{Fl} pour les sols) selon la classification reprise à l'annexe 1 de l'arrêté royal du 07 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments nouveaux doivent satisfaire.

1.7. Évacuation – sorties de secours

Les volets et portes sectionnelles devront pouvoir s'ouvrir manuellement de manière à permettre leur ouverture même en cas de coupure de courant.

Sur les chemins d'évacuation, menant vers l'extérieur, les portes battantes s'ouvriront dans le sens de l'évacuation et ne comporteront pas de verrouillage empêchant leur utilisation dans ce sens. Ceci n'est pas d'application pour les portes des logements.

Les dispositifs de fermeture ne pourront empêcher une évacuation rapide et aisée des occupants.

Le dispositif d'alimentation énergétique des gâches électriques sera du type à sécurité positive.

Les portes placées le long des chemins d'évacuation devront pouvoir être déverrouillées par les occupants sans l'aide d'aucune clé.

1.8. Évacuation – sorties de secours – évacuation du parking

La porte de garage à rue sera modifiée de façon à aménager une porte de sortie à rue qui ne soit pas intégrée dans ce volet.

1.9. Escalier

Les escaliers présenteront les caractéristiques suivantes :

- la largeur utile minimale sera égale à 0,80 m ;
- la hauteur des marches ne pourra dépasser 0,18 m ;
- la pente sera inférieure à 75 % ;
- le giron des marches sera supérieur à 0,20 m ; dans la partie incurvée, le balancement sera continu et les marches auront un giron minimal de 0,24 m sur la ligne de foulée ;
- ils doivent être pourvus d'une main courante longeant également les paliers ;
- lors de l'ouverture des portes, la largeur utile des paliers ne peut être réduite à une valeur inférieure à 80 cm.

Les escaliers doivent permettre l'accès à la toiture.

1.10. Chauffage

Le mode de chauffage n'apparaissant pas clairement sur les plans qui nous ont été transmis, l'architecte trouvera en annexe les mesures de prévention à respecter, rapport au type de chauffage et de combustible prévu dans le bâtiment.

1.11. Installation au gaz

Les compteurs à gaz doivent être du type renforcé (RHT) suivant la norme NBN D51-004.

Il doivent être placés dans un volume clos, uniquement réservé à cet effet, construit en matériaux incombustibles et directement ventilé vers l'extérieur.

L'installation gaz ainsi que les appareils qui y sont raccordés doivent être conformes à la norme NBN D51-003 relative aux « Installations alimentées en gaz combustible plus léger que l'air, distribué par canalisation de gaz » ou à la norme NBN D51-004 relative aux « Installations alimentées en gaz combustible plus léger que l'air, distribué par canalisations : installations particulières ».

Cette conformité de l'installation de gaz sera attestée par le procès-verbal de contrôle d'un organisme accrédité pour ces normes.

Le contrôle réalisé par l'organisme accrédité pour les normes NBN 51-003 et D51-004 a notamment pour l'objet :

- a) le contrôle de conformité suivant les normes d'application citées ci-avant ;
- b) la vérification que le nettoyage des brûleurs et de leur bon fonctionnement a bien été réalisé ;
- c) la vérification du bon fonctionnement des dispositifs de protection et de régulation ;
- d) la vérification de l'étanchéité de l'installation à savoir :
 - un essai de mise sous pression avec robinet d'arrêt des appareils fermés. Cette mise sous pression est effectuée à l'aide d'un manomètre étalonné et à 50 mbar sans toutefois dépasser la pression maximale de service admise par certains dispositifs sur l'installation. L'essai est satisfaisant si on n'enregistre pas de diminution de pression durant celui-ci ;
 - un essai de mise sous pression avec robinet d'arrêt des appareils ouvert. Cette mise sous pression est effectuée à la pression de service et à l'aide d'un manomètre étalonné. L'essai est satisfaisant si on n'enregistre pas de diminution de pression durant celui-ci.
 - la vérification que le nettoyage des conduits d'évacuation des gaz de combustion a bien été réalisé
 - un examen du déclenchement des thermocouples.

1.12. Electricité

L'installation électrique devra être contrôlée par un organisme agréé par le Service Public Fédéral Économie, P.M.E., Classes Moyennes et Énergie. Les remarques et infractions reprises au rapport délivré par cet organisme devront recevoir une suite adéquate sans délai.

1.13. Éclairage de sécurité

Un éclairage de sécurité, suffisant pour permettre l'évacuation aisée des occupants dès que l'éclairage normal fait défaut, sera installé au minimum aux endroits suivants :

- Au-dessus de chaque porte située sur le chemin de sortie,
- Dans les cages d'escalier, au minimum sur le palier de chaque niveau,
- Dans les voies d'évacuation, à chaque changement de direction,
- Dans chaque sas,
- Dans les halls communs,
- Dans le parking, à chaque niveau de celui-ci, de façon à disposer d'un éclairage uniforme et suffisant,
- Dans les rampes du parking et particulièrement celles menant à la sortie,
- Dans chaque surface de bureau, de façon à disposer d'un éclairage uniforme et suffisant,

- Dans le sas des sanitaires,
- Dans chaque local technique,
- Dans chaque réserve.

Pour cet éclairage de sécurité, les normes NBN EN 1838, NBN EN 50172 et NBN EN-60-598-2-22 seront d'application.

1.14. Détection

Les logements seront chacun équipés d'un (de) détecteur(s) autonome(s) de fumée conformément aux dispositions de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 octobre 2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements.

1.15. Moyens de lutte contre l'incendie

1.15.1. Extincteurs portatifs

Un extincteur à eau pulvérisée de 6 litres ou un extincteur à poudre polyvalente de 6 kg, conforme aux normes de la série NBN EN 3, sera installé à raison d'un appareil :

- Sur le palier de chaque niveau,
- Uniformément répartis dans le parking, à raison d'un extincteur par tranche de 150M²,
- Uniformément répartis dans les surfaces de bureau, à raison d'un extincteur par tranche de 150M²,
- Dans les couloirs desservant chaque ensemble de caves,

Des extincteurs adaptés au risque seront placés en nombre suffisant dans les locaux techniques.

1.15.2. Robinets d'incendie armés

Des robinets d'incendie armés seront installés en nombre et disposition tels que tout point du bâtiment puisse être atteint par le jet d'une lance.

L'alimentation des appareils de 30 m se fera à l'aide d'une canalisation de 1" au minimum. Ce diamètre pourra être ramené à 3/4 " dans le cas de l'utilisation d'appareils de 20 m.

Les appareils seront installés conformément au texte de l'annexe n° 1/C.

1.15.3. Colonne sèche

Chaque cage d'escalier intérieure sera munie d'une colonne sèche en acier dont le diamètre intérieur sera de 70mm minimum.

A chaque niveau à partir du 1^{er} étage, il sera placé une vanne et un demi-raccord symétrique de type D.S.P. de 45mm conforme aux dispositions de l'Arrêté Royal du 30.01.1975 (Moniteur belge du 9.04.1975). Un bouchon sera fixé sur ce type de raccord.

La conduite et les différents accessoires seront dimensionnés pour accepter une pression de service de 15bars minimum.

Au niveau du hall d'entrée à proximité de chaque cage d'escalier, il sera placé une vanne et un demi-raccord symétrique de type D.S.P. de 70mm conforme aux dispositions de l'Arrêté Royal du 30.01.1975 (Moniteur belge du 9.04.1975). Un bouchon sera fixé sur ce raccord.

Ces point de raccordement destinés à alimenter chaque colonne sèche au moyen de nos engins hydrauliques seront clairement identifiés par la mention « Colonne sèche pompier » (écriture blanche sur fond rouge)

1.16. Engins de levage conception

a) Les parois de la gaine de l'ascenseur présenteront une résistance au feu EI60 (Rf d'1 h).

b) Les façades palières de l'ascenseur devront satisfaire pendant ½h aux critères d'étanchéité aux flammes de la NBN 713-020.

c) Les parois du local machinerie présenteront une résistance au feu EI60 (Rf 1h). Le bloc-porte d'accès, si intérieur, sera EI,30 (Rf ½ h) et sera muni d'un ferme-porte.

d) Le local machinerie et la gaine d'ascenseur seront correctement ventilés, directement vers l'extérieur (au moins 1% des surfaces des coupes horizontales si ventilations indépendantes, et 4 % si ventilation unique au sommet de la gaine ou si la machinerie est dans la gaine).

e) Dans le cas où la machinerie est dans la cage d'ascenseur, une détection incendie sera placée au sommet de la gaine. Dans le cas du fonctionnement de la détection incendie (détecteur de la gaine ou détection extérieure), la cabine devra s'arrêter et s'ouvrir à l'étage prévu suivant la norme de base (AR du 04 avril 2003).

f) Dans le cas d'un ascenseur de type oléo-hydraulique :

Le local des machines est séparé de la gaine d'ascenseur.

Les parois du local des machines présenteront une résistance au feu EI120 (Rf 2h). L'accès au local se fera par un sas de 2m² minimum, équipé de parois EI120 (Rf 2h) et de portes EI30 (Rf 1/2h), distinct des sas des cages d'escalier éventuelles et de toute voie d'évacuation.

Le sol du local machinerie sera cuvelé de manière à pouvoir contenir 1, 2 fois la capacité en huile des machines.

Un extincteur fixe, commandé par détecteur de température, protégera les machines. Sa capacité sera en rapport avec la quantité d'huile et le volume du local des machines.

Le local sera correctement ventilé, directement vers l'extérieur (au moins 4% de la surface horizontale du local).

g) L'accessibilité permanente au local machinerie sera garantie en plaçant si nécessaire un coffret fermé, de couleur rouge, contenant un double de la clef d'ouverture du local.

1.17. Engins de levage – services de secours

Un des ascenseur doit être prévu pour être utilisé par les services d'incendie comme demandé à l'article 6.1 de l'Arrêté Royal du 04 avril 1972 fixant les conditions générales reprises dans la norme N.B.N 713-010 relative à la protection incendie dans les bâtiments élevés.

1.18. Signalisation

La signalisation par pictogrammes (sorties, sorties de secours, matériel de lutte contre l'incendie, etc ...), sera conforme au Titre 6 du Livre 3 du Code du bien-être au travail : Signalisation de santé et de sécurité. Cette signalisation devra être visible et lisible en toutes circonstances.

Les niveaux seront numérotés. Les chiffres seront placés :

- sur les paliers des cages d'escaliers
- sur la porte de la cabine des ascenseurs
- sur le palier d'accès des ascenseurs

La commande de l'ouverture des exutoires sera signalée par les termes "EXUTOIRE DE FUMÉES" réalisés à l'aide de caractères indélébiles et inaltérables dans le temps et de couleur blanche sur fond rouge.

La commande extérieure de coupure des alimentations énergétiques de la chaufferie sera signalée par les termes "COUPURE CHAUFFAGE".

La vanne de gaz sera signalée par la lettre G peinte en noir sur fond jaune ou vice-versa.

Pour la dimension des pictogrammes, on conseillera de consulter les recommandations de la C.E.E. du 21août 1979 qui demande de calculer les dimensions des signaux selon la formule :

$$A > \frac{L^2}{2000}$$

A = la superficie en m²

L = la distance à laquelle il faut encore percevoir le signal.

Dans les parkings, la signalisation doit être répétée au sol ou au pied des murs.

2. Contrôles périodiques

L'installation électrique doit être contrôlée tous les 5 ans par un organisme agréé par le Service Public Fédéral Economie, P.M.E., Classes Moyennes et Energie.

Le matériel de lutte contre l'incendie sera contrôlé, une fois l'an, conformément à la NBN S21-050 par une personne compétente d'une société qualifiée pour la maintenance d'extincteurs portatifs.

Les robinets d'incendie armés seront contrôlés et entretenus conformément aux dispositions de la NBN EN-671-3, une fois tous les ans par la firme qui les a fournis et installés ou par un technicien spécialement équipé à cet effet.

Tous les 5 ans, tous les tuyaux seront soumis à une pression de service maximale, conformément à la NBN EN-671-1.

Pour les installations de gaz (naturel ou G.P.L.) un contrôle d'étanchéité et de conformité aux normes sera réalisé tous les 5 ans par un organisme accrédité pour les normes NBN D51 003 et D51 004 (installation gaz naturel) et NBN D51 006 (installations au G.P.L.).

L'entretien des installations et des appareils gaz (en particulier le chauffage) sera annuel. Il sera réalisé par un installateur habilité.

Les blocs-portes résistant au feu seront contrôlés annuellement par l'installateur ou un technicien compétent.

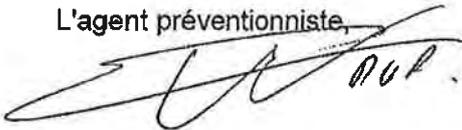
Le bon fonctionnement des exutoires de fumées, au sommet des cages d'escalier, sera vérifié une fois l'an sous la responsabilité de l'exploitant.

Les dates de ces contrôles périodiques ainsi que les constatations faites lors de ceux-ci seront inscrites dans un carnet tenu à la disposition du Bourgmestre ou des Fonctionnaires compétents (Service Régional d'Incendie, Service de la Sécurité et de la Salubrité Publiques, Police Communale, etc...).

Toute mention au carnet précité sera signée.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Directeur, en l'expression de notre parfaite considération.

L'agent préventionniste,



VAN ROOSBROECK Patrice

Le Responsable du Département,



Capt. CHARBON Laurent ing.

Le Commandant de zone,



Col. SCEVENELS Luc ir.



Robinets d'incendie armés (R.I.A.)

- Les robinets d'incendie armés seront conformes à la norme belge NBN EN 671-1.
- Ils seront équipés d'un dispositif de verrouillage, de telle manière que le robinet diffuseur ne soit utilisable qu'après l'ouverture du robinet d'arrêt.
- Le diamètre intérieur de la canalisation d'alimentation sera calculé pour mesurer un débit minimum de 24 l/minute pendant ½ heure. Les notes de calcul seront fournies à notre Service.
- La pression au R.I.A. le plus défavorisé sera de 2,5 kg/cm² minimum.
- Les appareils seront, sans manœuvre préalable, alimentés en eau sous pression.
- Le branchement par lequel la canalisation sera raccordée à la distribution publique peut être :
 - soit à passage direct sans compteur,
 - soit pourvu d'un compteur à hélice de type "WOLTMANN" ou similaire dont les caractéristiques de conception et de construction y réduisent la perte de charge à une faible valeur.
- Les vannes générales d'arrêt et toutes les vannes intermédiaires seront scellées en position ouverte. Dans le cas de branchement à passage direct, la commande des appareils d'extinction sera scellée en position fermée.
- Les canalisations exposées au gel seront soigneusement protégées sans que leur fonctionnement n'en soit entravé ou retardé.
- Un manomètre avec robinet de contrôle à trois voies sera installé au-delà de l'appareil le plus élevé par rapport au sol afin de pouvoir mesurer à tout moment la pression de l'eau en ce point de l'installation.
- Ce manomètre permettra la lecture de pression allant jusqu'à 10 kg/cm² avec une précision de 0,2 kg/cm² (cfr NBN 363).

LIEGE ZONE 2 IILE-SRI

Adresse postale :

Rue Ransonnet, 5 à 4020 Liège

www.iile-sri.be

Bureau :

Rue Basse-Campagne, 1 à 4040 Herstal

prevention@iile.be

Intercommunale d'incendie de Liège et Environs

S.C.R.L.

Société civile à forme commerciale

0249.929.120 RPM Liège

Nous attirons votre attention sur le caractère payant de nos prestations. Les tarifs appliqués sont fixés dans le Règlement sur la tarification des prestations payantes de l'IILE-SRI. Ce règlement est à votre disposition sur notre site internet www.iile-sri.be dans l'onglet "prestations payantes".

RAPPORT 01120272 191206 PU FAVORABLE CONDITIONNE DOC

Page 2 sur 2



Prescriptions générales relatives au mode de chauffage

Les installations respecteront les règles de l'art en vigueur notamment en ce qui concerne leurs espaces d'installation, les amenées d'air et l'évacuation des fumées.

Les installations de puissance supérieure ou égale à 70kW doivent répondre aux dispositions de la norme NBN B61-001.

Les installations de puissance inférieure à 70kW doivent répondre aux dispositions de la norme NBN B61-002.

Dans tous les cas, un bouton poussoir « arrêt d'urgence » sera placé à l'extérieur du local de chauffe, dans un endroit facilement accessible en tout temps et clairement signalé par la mention [COUPURE CHAUFFAGE] écrite en jaune sur fond noir.

Ce dispositif a pour effet de couper l'arrivée du combustible et de l'électricité au brûleur.

Cet arrêt d'urgence n'est pas imposé dans le cas des chaudières dont la puissance calorifique est inférieure à 30kW.

Sans préjudice des dispositions des normes précitées, les prescriptions particulières suivantes sont d'application.

1. Compartimentage

La puissance de l'installation détermine la résistance au feu demandée pour les parois du local chauffé. L'accès à ce local se fait par l'utilisation de blocs-portes résistant au feu sollicités à la fermeture.

Puissance calorifique inférieure à 30kW ou de type C entre 30kW et 70kW	Puissance calorifique comprise entre 30 et 70Kw (*)	Puissance calorifique supérieure à 70kW
Pas de compartimentage requis	Parois intérieures EI60 (Rf 1h) Bloc-porte EI130 (Rf ½ h)	Parois intérieures EI120 (Rf 2h) Bloc-porte EI160 (Rf 1h)

(*) A l'exception des appareils à chambre de combustion étanche à tirage mécanique

2. Installation au gaz

Le(s) compteur(s) gaz sera(ont) du type renforcé (Rht). Il(s) sera(ont) directement ventilé vers l'extérieur.

L'installation sera conforme aux normes d'application (NBN D51-003 relative aux « Installations alimentées en gaz combustible plus léger que l'air, distribué par canalisation de gaz », NBN D51-004 relative aux « Installations alimentées en gaz combustible plus léger que l'air, distribué par canalisations : installations particulières » ou NBN D51-006 relatives aux « Installations intérieures alimentées en butane ou propane commercial en phase gazeuse à une pression maximale de service de 5 bar et placement des appareils d'utilisation – Dispositions Générales "Partie 1 : Terminologie, Partie 2 : Installations Intérieures, Partie 3 : Placement des appareils d'utilisation ».

3. Type de chauffage

3.1. Chauffage au gaz

Elle fera l'objet d'un contrôle d'étanchéité et de conformité aux normes d'application, réalisés par un organisme accrédité pour ces normes. Sont dispensées de ce contrôle par

un organisme accrédité les installations neuves ou parties neuves d'installation réalisées par un installateur habilité.

3.2. Local de stockage de combustible liquide

Le local de stockage du combustible sera uniquement réservé à cet effet et ventilé directement vers l'extérieur.

Le local de stockage du combustible constituera un compartiment résistant au feu dont les parois présenteront une résistance au feu minimum EI 60 (Rf 1h). La communication avec le local sera assurée par une porte ou une trappe de visite sollicitée à la fermeture présentant une résistance au feu minimum EI 30 (Rf ½h).

Si le volume total stockable est inférieur à 3000 litres, le réservoir pourra être inclus dans le local de chauffe.

Dans tous les cas, le réservoir sera entouré d'un cuvelage étanche destiné à contenir le combustible en cas de fuite. Cette cuvette devra pouvoir contenir un volume au moins égal au volume total stockable.

3.3. Installation électrique

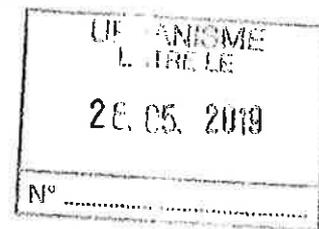
Les appareils doivent être pourvu du marquage CE. L'installation fera l'objet d'un contrôle de conformité au RGIE par un organisme agréé par le Service Public Economie, P.M.E., Classes Moyennes et Energie.



Département des Services sociaux
et de Proximité

Agent traitant : Benjamin Kinable
Tél. : 04 221 84 59

Monsieur Renaud KINET-POLEUR
Directeur
Département de l'Urbanisme



Liège, le 20 mai 2019

OBJET : Rapport d'accessibilité - dossier PU/87970 G
transformer un immeuble de bureaux en bureaux et quarante-quatre
appartements

Situation des travaux : boulevard Frère Orban 25 à 4000 Liège
Demandeur :

Monsieur le Directeur,
Cher Monsieur Kinet,

Avis :

Nous remettons un avis **favorable conditionnel** sur les points suivants :

- Les rampes doivent avoir une main-courante double à 75 centimètres et à 90 centimètres du sol, de part et d'autre du plan incliné et du palier de repos, selon l'article 415/1 du CoDT. Leur pente répondra également à l'article 415/1 du CoDT.
- La grille devant l'entrée en pied de rampe n'aura pas de trou, de fente ou de ressaut de plus de 1 cm, selon l'article 415/1 du CoDT.
- Les portes des bureaux, les portes des communs (local vélo, locaux compteurs, local poubelles,...), ainsi que les portes d'entrée des logements et les portes de caves pour le côté des communs doivent laisser un passage libre de 85 cm, soit une « baie maçonnerie » de minimum 100 cm, et 50 cm dans le prolongement de la porte fermée côté poignée, comme demandé à l'article 415/2 du CoDT. Prévoir une aire de rotation de 150 cm de diamètre de part et d'autre des portes, hors débattement, comme demandé à l'article 415/2 du CoDT.
- Comme les portes coulissantes de l'entrée sont motorisées, l'aire de rotation horizontale en haut de rampe n'est pas indispensable, d'autant que l'on est en transformation. En effet, arrivé en haut de rampe la personne en chaise roulante ne devra pas manipuler de

porte, dès lors, ce n'est qu'un passage ouvert.

- Les doubles portes du rez-de-chaussée laisseront pour le battant d'utilisation courante 85 cm de libre passage (hors tout).
- Les sas et les couloirs doivent avoir 120 cm de largeur et 150 cm s'il y a changement de direction et devant les portes, hors débâtement, selon les articles 415/1, 415/2 et 415/4 du CoDT. Il s'agit principalement des accès au local poubelles, aux locaux des compteurs et aux couloirs de caves.
- Dans les bureaux, pour l'instant les espaces sont vides. Les couloirs et sas qui seront éventuellement ajoutés auront 120 cm de largeur et 150 cm aux changements de direction et devant les portes, selon les articles 415/1, 415/2 et 415/4 du CoDT.
- Dans les bureaux, un WC PMR doit être réalisé conformément à l'article 415/10 du CoDT.

Points généralement non repris aux plans de permis de bâtir mais réglementaires et donc obligatoires :

- Les emplacements de parking PMR doivent être signalés par un panneau avec le sigle PMR placé sur un poteau face à l'emplacement. De plus, un marquage au sol reprenant le sigle PMR doit être réalisé. Nous conseillons de peindre l'emplacement en bleu.
- Les marches doivent être antidérapantes. Les mains courantes doivent être continues de part et d'autre de l'escalier et se prolonger de 40 cm à l'arrivée et au départ. Les couleurs entre les paliers et les marches doivent être contrastées. Au sommet de chaque travée des escaliers et à 50 cm de la première marche, il doit y avoir des dalles d'éveil à la vigilance (avec un léger relief de forme sphérique).
- Dans le WC PMR, la cuvette doit avoir une hauteur d'assise de 50 cm. Il doit y avoir deux barres d'appui rabattables, indépendantes l'une de l'autre. Elles doivent se situer à 35 cm de l'axe du siège, à une hauteur de 80 cm du sol et doivent avoir une longueur de 90 cm. La porte doit laisser un passage libre de 85 cm et 50 cm dans le prolongement de la poignée. Elle doit s'ouvrir vers l'extérieur et répondre au point sur les portes. La porte doit avoir, côté intérieur, une barre horizontale située à 90 cm du sol.
- Le dessus du lave-mains jouxtant le WC PMR doit être à 80 cm du sol. Le siphon et la décharge doivent être reportés contre le mur. Sous le lave-mains, une réservation de 60 cm de profondeur doit être prévue.
- Une partie de la tablette de l'accueil/guichet/comptoir/caisse doit être à une hauteur comprise entre maximum 80 cm du sol pour la face supérieure et 75 cm pour la face inférieure, selon l'article 415/6 du CoDT.
- Les éventuels distributeurs automatiques et systèmes de paiements doivent répondre strictement à l'article 415/9 du CoDT.
- Les systèmes d'information interne par haut-parleurs doivent pouvoir rendre visuels les messages diffusés. De plus, leur système sonore d'alerte doit être doublé d'un signal lumineux, selon l'article 415/7 du CoDT.
- Les dispositifs saillants qui dépassent de plus de 20 cm de leur support seront munis latéralement et jusqu'au sol de dispositifs solides permettant d'être détectés par les personnes handicapées de la vue.
- L'ouverture des boîtes aux lettres doit se situer entre 85 cm et 90 cm du sol, selon l'article 415/8 du CoDT. En bonne pratique et pour avoir une réalisation efficiente, la hauteur de l'ouverture des boîtes aux lettres peut être comprise entre **80 cm et 130 cm** selon le « Guide d'aide à la conception d'un bâtiment accessible » réalisé en 2013 par le

CAWAB.

- Les sonnettes doivent se situer entre 80 cm et 110 cm du sol.
- Les cabines d'ascenseur devraient avoir au minimum 140 cm de profondeur sur 110 cm de largeur et répondre strictement aux articles 415/4 et 415/5 du CoDT.

Règlements :

Articles 414§1, 414§2, 415, 415/1, 415/2, 415/3, 415/4, 415/5, 415/6, 415/7, 415/8, 415/9, 415/10, 415/11, 415/12, 415/13, 415/14, 415/15, 415/16 du CoDT GRU, (Chapitre 4 - Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite).

Le guide d'aide à la conception d'un bâtiment accessible réalisé en 2013 par le CAWAB, avec le soutien de la région Bruxelles-Capitale et de la Commission Communautaire Française, du Collège en charge de la politique d'Aide aux Personnes Handicapées, du Secrétaire d'État à l'Urbanisme pour la région Bruxelles-Capitale, de la cellule Égalité des chances du Service Public Régional de Bruxelles (SPRB), de la Fédération Wallonie-Bruxelles et de la Région Wallonne.

Chapitres 1 et 2, articles 2 et 3 § 9° du décret de la Communauté française du 12 décembre 2008 (loi anti-discrimination).

Le décret anti-discrimination lié aux infrastructures et aménagements raisonnables, (décret du Parlement wallon articles 3, 4, 5, 13, 15 du 19 mars 2009).

Bonnes pratiques :

Nous souhaitons formuler les recommandations suivantes. Celles-ci demeurent cependant à votre entière et pertinente appréciation :

- Prévoir des portes faciles à manipuler pour les personnes ayant des difficultés à se déplacer mais aussi pour les personnes âgées.
- Prévoir des visiophones plutôt que des parlophones pour les personnes utilisant la langue des signes.
- Les poignées de portes et les systèmes de verrouillage des toilettes doivent pouvoir être manipulés le poing fermé.
- La robinetterie sera utilisable les poings fermés. Nous conseillons les mitigeurs. Il faut éviter les systèmes à vis qui posent problèmes aux personnes ayant de l'arthrose aux mains ou des difficultés de préhension.
- Nous conseillons de placer un miroir qui descend jusqu'au lavabo pour permettre aux personnes de petite taille ou assises de se voir. Les systèmes avec manette pour incliner



le miroir sont fragiles.

- Les portes vitrées et ensembles vitrés pourraient avoir des marques contrastées se situant l'une entre 85 cm et 100 cm et l'autre entre 140 cm et 160 cm, visibles par les personnes malvoyantes ou distraites.
- Coupler toutes les informations visuelles avec une information sonore et vice-versa.

La liste des améliorations est non exhaustive. Notre service se tient à votre disposition pour de plus amples renseignements.

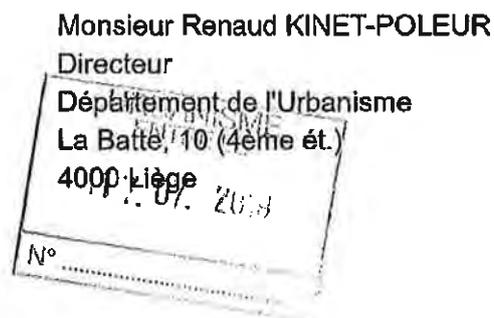
Veillez croire, Monsieur le Directeur, cher Monsieur Kinet, en l'assurance de notre meilleure considération.

Avis rédigé par Benjamin KINABLE, conseiller en accessibilité, et validé par la Direction du Département des Services sociaux et de la Proximité.



Département de Police administrative
et de Sécurité publique
Service des Permis d'environnement

Agent traitant : Daniel Strykers
Tél. : 04 221 83 70



Liège, le 17 juillet 2019

OBJET : PU/87970 G

Situation des travaux : boulevard Frère Orban 25 à 4000 Liège

Monsieur le Directeur,

Sur base des plans ci-joints et des documents en notre possession, le projet:

- Fait l'objet d'un permis d'environnement référencé 1/2/464 arrivant à échéance le 17/09/2029 et portant sur l'exploitation d'un immeuble de bureaux de 11 étages comportant un groupe de climatisation, une installation de chauffage comportant 2 chaudières, un dépôt de mazout de 20000 litres et un parking couvert de 57 emplacements situé en sous-sol,

Il convient d'inviter le demandeur (rendeur, architecte, futur exploitant) à :

- être attentif à la mise à jour du registre des installations et des permis d'environnement (article 10 § 2 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement).

Dès lors, nous émettons un avis **favorable** sur le dossier référencé ci-dessus.

Cet avis porte uniquement sur la détermination d'éventuelles rubriques de classement telles que prévues dans le Décret sur le permis d'environnement et sur la procédure à suivre.

Veuillez croire, Monsieur le Directeur, cher Monsieur Kinet, en l'assurance de notre meilleure considération.

Département de l'Urbanisme
Place du Marché, 2 à 4000 Liège
Agent traitant : Charlotte Cauwe

RECOMMANDE

S.A. IMODEFF
Avenue Louise 335
1050 BRUXELLES

Liège, le 29 SEP. 2020

Nos réf. : PU/89467 G.
Demandeur : S.A. IMODEFF.
Objet : modifier le parking d'un immeuble .
Situation : boulevard Frère Orban 25 à 4000 Liège .

Madame, Monsieur,

Nous sommes heureux de vous adresser le permis d'urbanisme n°PU/89467 G délivré pour : *modifier le parking d'un immeuble* .

Nous vous invitons à bien prendre connaissance de votre permis et particulièrement des éventuelles conditions et/ou exclusions ainsi que des extraits du Code du Développement du Territoire joints à la décision.

Par ailleurs, nous attirons votre attention sur les prescriptions suivantes :

Avant le début des travaux :

1. Les travaux ne peuvent débuter que 30 jours après la réception de la présente (art. D.IV.90 du Code du Développement Territorial).
2. Vous devez afficher l'avis de délivrance du permis (voir en annexe) au lieu des travaux, à front de voirie et lisible à partir de celle-ci.
3. La date de début des travaux doit être signalée au Collège communal et au Fonctionnaire délégué quinze jours avant leur commencement (renvoyer le courrier joint en annexe) .
4. La date de fin des travaux doit être signalée à notre administration (renvoyer le courrier joint en annexe).

Durant le chantier :

Nous vous conseillons d'informer régulièrement notre service de l'Inspection du bâti des phases importantes de votre chantier (fin des fondations, fin du gros œuvre fermé, etc.) ainsi que de tout changement du projet.

Le non-respect des plans et conditions du permis peut, en effet, bloquer l'exécution



de vos travaux et créer une situation infractionnelle pouvant entraîner des sanctions ou l'imposition d'une amende.

L'inspecteur du bâti qui suivra votre chantier est :

Cédric FRANSSSEN : tél. : 04/221.90.55 – cedric.franssen@liege.be

ou

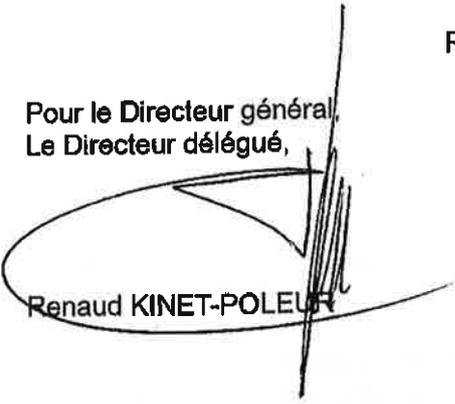
Catherine MASSOZ : tél.: 04/221.90.52 – catherine.massoz@liege.be

Pour toute information complémentaire, l'accueil de notre service est accessible le lundi et le vendredi de 9 à 12h et le mercredi de 14 à 17h.

Nous vous souhaitons pleine réussite dans votre projet et vous prions de croire, Monsieur, en l'assurance de notre considération distinguée .

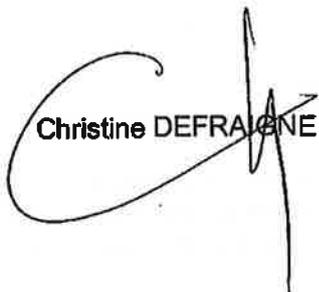
POUR LE COLLEGE,

Pour le Directeur général,
Le Directeur délégué,



Renaud KINET-POLEUR

Pour le Bourgmestre,
L'Echevine déléguée,



Christine DEFRAIGNE



Direction de l'Urbanisme et de
l'Aménagement du Territoire

SÉANCE DU 25 septembre 2020 - II.E.19

Responsable administratif : DEHALU Céline
Tél: 04/221.90.89
Email: celine.dehalu@leге.be

Le Collège communal,

Objet : DECISION d'octroi du permis d'urbanisme
PU/89467 G

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

Vu le Livre Ier du Code de l'environnement ;

Vu l'article 1123-23, 1° du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation ;

Considérant que la S.A. IMODEFF a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis boulevard Frère Orban, 25 à 4000 LIEGE, cadastré Liège (6) section B n° 476 B25, et ayant pour objet :
modifier le parking d'un immeuble ;

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 22 juillet 2020 ;

Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.15 alinéa 2, 2° du CoDT, cette demande ne requiert pas l'avis du Fonctionnaire délégué pour le motif suivant : travaux d'impact limité ;

Considérant que la demande de permis ne concerne pas un projet figurant sur la liste arrêtée par le Gouvernement et qui, en raison de sa nature, de ses dimensions ou de sa localisation, est soumis à étude d'incidences sur l'environnement, compte tenu des critères de sélection visés à l'article D.66 du Code de l'environnement ;

Considérant que la demande de permis est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, que cette notice est complète en identifiant, décrivant et évaluant de manière appropriée, les effets directs et indirects, à court, à moyen et à long terme, de l'implantation et de la mise en œuvre du projet sur l'homme, la faune et la flore; le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage; les biens matériels et le patrimoine culturel; l'interaction entre les facteurs visés ci avant ;

Considérant que la demande de permis n'est pas accompagnée d'une étude d'incidences, que l'autorité estime au vu de la notice précitée et des plans, que tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, §2, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de Meuse Aval qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif ;

Considérant que le bien est soumis à l'application :

- du plan de secteur de Liège adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon en date du 26 novembre 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ; en zone d'habitat ;
- du guide régional d'urbanisme (GRU) :
 - règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif, par les personnes à mobilité réduite (art. 414 et 415 et suivants) ;
 - règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (art. 431 et suivants) ;
- du guide communal d'urbanisme relatif à la protection des arbres et des espaces verts approuvé par arrêté ministériel le 17 février 1984 ;

Considérant que les services ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :

- Département de Prévention de l'ILE : sécurité incendies ; que son avis, sollicité en date du 17 juillet 2020 et transmis en date du 18 août 2020, est favorable conditionnel ;
- Département des Services sociaux et de la Proximité - ACCESS+ : accessibilité aux PMR ; que son avis, sollicité en date du 17 juillet 2020 et transmis en date du 4 août 2020, est favorable conditionnel ;
- Police administrative et sécurité publique - Permis d'Environnement ; que son avis sollicité en date du 17 juillet 2020 et transmis en date du 22 juillet 2020, est favorable conditionnel ;
- SPW Mobilité et Infrastructures - Direction des routes de Liège : voirie régionale ; que son avis, sollicité en date du 17 juillet 2020 est réputé favorable par défaut

Considérant que le bien en question est un immeuble dont la réhabilitation a été autorisée par un permis octroyé le 31 janvier 2020 (réf. PU/87970 G) ; que la nouvelle demande est introduite pour transformer le parking de cet immeuble accessible par deux rampes au droit de la façade avant de l'immeuble ; que ce parking se situe à l'arrière de l'immeuble et s'organise en sept demi-niveaux (depuis le niv.-360 au niv.+360) ; que cinq de ces demi-niveaux sont souterrains et couverts ; que les deux derniers demi-niveaux (niv.+240 et niv.+360) sont en plein air ; que le premier étage de l'immeuble (niv.+325) se situe entre les deux derniers niveaux du parking ;

Considérant que la transformation du parking consiste à élargir les rampes d'accès entre les différents niveaux, adapter les chemins d'évacuation aux normes de sécurité incendie et réorganiser les emplacements ; que cette transformation du parking implique des modifications intérieures aux niveaux rez-de-chaussée et 1er étage de l'immeuble, et une modification du programme autorisé dans le dernier permis (réf. PU/87970 G) ; qu'ainsi, la surface de bureau au rez-de-chaussée est réduite au profit d'une réorganisation des caves individuelles et des communs (local poubelles) ; que le nombre de logements du 1er étage est réduit d'une unité afin de permettre un chemin d'évacuation en façade arrière ; que les étages +2 à +11 sont inchangés ; que le programme actualisé et visé dans la présente demande comprend au total 187 m² de bureaux, 42 logements (2X1 chambre + 22X2 chambres + 18X3 chambres), 47 emplacements de parking pour véhicules dont 16 en plein air et 45 emplacements pour vélos dans les zones de parking couvertes dont 32 groupés au niv.+120 ;

Considérant que la transformation du parking n'induit aucune nouvelle volumétrie ni modification de l'aspect de façades ; que les deux derniers demi-niveaux en plein air présentent des zones végétalisées notamment le long de la façade arrière, devant les fenêtres des logements du premier étage ;

Considérant que notre Assemblée a adopté en 2018 des directives pour cadrer l'analyse des demandes de permis ; que la demande est visée aux chapitres II, III et IV de ces directives ;

Considérant qu'en termes de programme, le chapitre II des directives définit des principes de qualité et de superficie à respecter pour tout nouveau logement ; que les 4 logements du 1er étage (1X3 chambres - 145 m² et 3X2 chambres - de 84 à 130 m²) rencontrent les critères minimaux émis dans la directive ; que l'adaptation de cet étage et la réduction d'une unité de logement est admise ;

Considérant qu'en termes de stationnement, les chapitres III et IV des directives définissent les critères minimaux à respecter en termes d'emplacements pour les véhicules et les vélos ;

Considérant qu'en termes de stationnement pour véhicules, le programme (espace bureau de 187 m² + 42 logements), localisé en zone A suivant la carte annexée au chapitre III de ces directives, implique 0,8 emplacement par 100 m² de surface bureau et 0,5 à 1 emplacement par logement c'est-à-dire 23 à 44 emplacements pour les véhicules ; que l'offre de 47 emplacements pour véhicules rencontre les exigences du chapitre III de nos directives ;

Considérant qu'en termes de stationnement pour vélos, le programme implique 1 emplacement par 100 m² de bureau, 1 emplacement par logement d'1 et 2 chambre-s, 2 emplacements par logement de 3 chambres et 1 emplacement par tranche de 5 logements pour les visiteurs c'est-à-dire une offre de 71 emplacements pour le programme projeté ; que l'offre de 45 emplacements pour les vélos est dès lors insuffisante ; que les derniers plans modifiés introduits le 13 novembre 2019 dans le permis antérieur (PU/87970 G) autorisé le 31 janvier 2020 figuraient 72 emplacements pour vélos ; que la réduction importante de ce nombre d'emplacements pour vélos par rapport au permis antérieur ne rencontre pas les objectifs de notre politique cyclable ;

Considérant que les travaux sont admissibles pour l'endroit considéré ; que dès lors le permis peut être délivré ;

Sur proposition de Madame l'Échevine des Finances, du Budget et des Cultes, de l'Urbanisme et du Patrimoine, de l'Égalité Femmes-Hommes, du Bien-être animal,

OCTROIE le permis d'urbanisme sollicité par la S.A. "IMODEFF", relatif à un bien sis bd Frère Orban 25 à 4000 LIEGE, pour modifier le parking d'un immeuble .
(PU/89467 G)

Le titulaire du permis devra respecter les conditions suivantes :

- respecter les conditions émises par les services suivants dans leurs rapports dont copies jointes : Département de Prévention de l'ILE, Département des services sociaux et de la Proximité - Access+ et Police administrative et sécurité publique - Permis d'Environnement ;
- augmenter l'offre en stationnement vélos suivant les exigences des directives et au regard du programme projeté (c'est-à-dire espace accessible, couvert et sécurisé pour 71 vélos minimum) en réduisant le nombre d'emplacements de stationnement voiture ;
- obligatoirement et préalablement à l'ouverture du chantier, prendre contact avec le conducteur responsable de la division de voirie gep.pu@liege.be ;
- évacuer les débris des démolitions vers un centre d'enfouissement technique autorisé, le cas échéant, après avoir transité par un centre de tri dûment autorisé en Région wallonne ;
- ragréer les maçonneries rendues visibles par les démolitions, dans les règles de l'art, conformément aux dispositions du code civil en la matière ;
- ramener les eaux pluviales vers l'égout public ;
- ventiler les locaux sanitaires non pourvus de fenêtres extérieures ouvrantes au moyen d'orifices d'aération d'au moins 4 dm² de section, aboutissant à l'air libre ;
- limiter la pente d'accès aux garages à 4% sur les 5 premiers mètres mesurés à partir de l'alignement, s'il est en contrebas ; dans le cas contraire et au-delà des 5 m. la pente maximum sera de 12% ;

- étudier l'ouverture des portes pour qu'en aucun cas, elles ne débordent sur la voie publique lors de leur manœuvre.

Par ailleurs :

- l'attention de l'intéressé est spécialement attirée sur les prescriptions du Code civil, art. 675 et suivants, concernant les vues directes sur les propriétés voisines ;
- l'attention de l'intéressé est spécialement attirée sur les prescriptions du Code civil, en matière de composition des murs mitoyens.

Pour rappel :

- toute publicité ou enseigne lumineuse doit faire également l'objet d'une demande de permis d'urbanismes ;
- aucun tuyau conducteur de fumée ou de décharge de vapeur ne peut déboucher sur la voie publique.

Il y a lieu d'attirer l'attention du demandeur de permis sur la proximité du chantier du tram. Il lui revient de prendre toutes les dispositions nécessaires à la bonne coordination des chantiers, en ce compris de déclarer la date de début de ses travaux et de se renseigner sur le planning de réalisation du tram.

Plusieurs canaux de communication sont à disposition du demandeur :

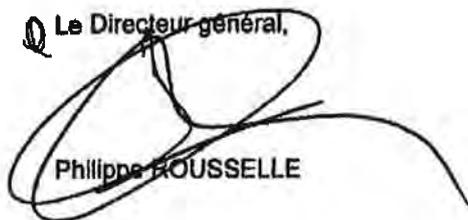
- Les informations générales ainsi que les différentes phases de chantier sont publiées sur la page www.letram.be. Tout citoyen peut également y poser ses questions.
- Le site de la Ville de Liège permet de s'abonner à une newsletter relative au chantier via www.liege.be/tram.
- Un numéro d'appel gratuit : 0800 88 022.

Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège communal et le Fonctionnaire délégué du début des actes et travaux, quinze jours avant leur commencement.

Le destinataire de l'acte peut introduire un recours auprès du Gouvernement par envoi recommandé à la poste dans les trente jours de la réception de la décision du Collège communal.

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

PAR LE COLLÈGE

Le Directeur général,

Philippe ROUSSELLE



Le Bourgmestre,

Willy DEMEYER

Département de l'Urbanisme

Place du Marché, 2 à 4000 Liège

Agent traitant : Caroline Depireux

RECOMMANDE

S.A. IMODEFF
M. Dimitri HODJEFF
Avenue Louise, 335
1050 BRUXELLES

Liège, le **15 JUIN 2021**

Nos réf. : **PU/90470 G.**

Demandeur : S.A. IMODEFF.

Objet : transformer un immeuble de bureaux en un bureau et quarante et un appartements.

Situation : boulevard Frère Orban 25 à 4000 Liège .

Monsieur,

Nous sommes heureux de vous adresser le permis d'urbanisme n°PU/90470 G délivré pour : *transformer un immeuble de bureaux en un bureau et quarante et un appartements.*

Nous vous invitons à bien prendre connaissance de votre permis et particulièrement des éventuelles conditions et/ou exclusions ainsi que des extraits du Code du Développement du Territoire joints à la décision.

Par ailleurs, nous attirons votre attention sur les prescriptions suivantes :

Avant le début des travaux :

1. Les travaux ne peuvent débuter que 30 jours après la réception de la présente (art. D.IV.90 du Code du Développement Territorial).
2. Vous devez afficher l'avis de délivrance du permis (voir en annexe) au lieu des travaux, à front de voirie et lisible à partir de celle-ci.
3. La date de début des travaux doit être signalée au Collège communal et au Fonctionnaire délégué quinze jours avant leur commencement (renvoyer le courrier joint en annexe) .
4. La date de fin des travaux doit être signalée à notre administration (renvoyer le courrier joint en annexe).

Durant le chantier :

Nous vous conseillons d'informer régulièrement notre service de l'Inspection du bâti des phases importantes de votre chantier (fin des fondations, fin du gros œuvre fermé, etc.) ainsi que de tout changement du projet.



Le non-respect des plans et conditions du permis peut, en effet, bloquer l'exécution de vos travaux et créer une situation infractionnelle pouvant entraîner des sanctions ou l'imposition d'une amende.

L'inspecteur du bâti qui suivra votre chantier est :
Cédric FRANSSSEN : tél. : 04/221.90.55 – cedric.franssen@liege.be

Pour toute information complémentaire, l'accueil de notre service est accessible le lundi et le vendredi de 9 à 12h et le mercredi de 14 à 17h.

Nous vous souhaitons pleine réussite dans votre projet et vous prions de croire, Monsieur, en l'assurance de notre considération distinguée .

POUR LE COLLEGE,

Pour le Directeur général,
Le Directeur délégué,



Renaud KINET-POLEUR

Pour le Bourgmestre,
L'Echevine déléguée,



Christine DEFRAIGNE



Direction de l'Urbanisme et de
l'Aménagement du Territoire

SÉANCE DU 11 juin 2021 - II.E.36

Responsable administratif : DEHALU Céline
Tél: 04/221.90.89
Email: celine.dehalu@liege.be

Le Collège communal,

Objet : DECISION d'octroi du permis d'urbanisme
: PU/90470 G - L47509/2150645

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

Vu le Livre Ier du Code de l'environnement ;

Vu l'article 1123-23, 1° du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation ;

Considérant que la S.A. IMODEFF a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis boulevard Frère Orban 25 à 4000 LIEGE, cadastré Liège (5) section B n° 476B25, et ayant pour objet : transformer un immeuble de bureaux en un bureau et quarante et un appartements ;

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 6 avril 2021 ;

Considérant qu'en vertu de l'article . IV.15 alinéa 2, 2° du CoDT, cette demande ne requiert pas l'avis du Fonctionnaire délégué pour le motif suivant : création de logements ;

Considérant que la demande de permis ne concerne pas un projet figurant sur la liste arrêtée par le Gouvernement et qui, en raison de sa nature, de ses dimensions ou de sa localisation, est soumis à étude d'incidences sur l'environnement, compte tenu des critères de sélection visés à l'article D.66 du Code de l'environnement ;

Considérant que la demande de permis est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, que cette notice est complète en identifiant, décrivant et évaluant de manière appropriée, les effets directs et indirects, à court, à moyen et à long terme, de l'implantation et de la mise en œuvre du projet sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage ; les biens matériels et le patrimoine culturel ; l'interaction entre les facteurs visés ci-avant ;

Considérant que la demande de permis n'est pas accompagnée d'une étude d'incidences, que l'autorité estime au vu de la notice précitée et des plans, que tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, §2, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de Meuse Aval qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif ;

Considérant que le bien est soumis à l'application :

- du plan de secteur de Liège adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon en date du 26 novembre 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité en zone d'habitat ;

- du guide régional d'urbanisme (GRU) :
 - règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif, par les personnes à mobilité réduite (art. 414 et 415 et suivants) ;
 - règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (art. 431 et suivants) ;
- du guide communal d'urbanisme relatif à la protection des arbres et des espaces verts approuvé par arrêté ministériel le 17 février 1984 ;

Considérant que la demande est soumise à enquête publique conformément à l'article R.IV.40-1, §1er, 1° du CoDT : « la construction ou la reconstruction de bâtiments dont la hauteur est d'au moins 6 niveaux ou 18m sous corniche et dépasse de 3m ou plus la moyenne des hauteurs sous corniche des bâtiments situés dans la même rue jusqu'à 50m de part et d'autre de la construction projetée, la transformation ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions » ; que l'enquête a eu lieu du 13 avril 2021 au 28 avril 2021, conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code ; que deux réclamations ont été introduites ;

Considérant que les services ou commissions ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :

- Département de Prévention de l'ILE : sécurité incendies ; que son avis sollicité en date du 6 avril 2021 et transmis en date du 22 avril 2021, est favorable conditionnel ;
- SPW Mobilité et Infrastructures - Direction des routes de Liège : voirie régionale ; que son avis sollicité en date du 6 avril 2021 ne nous ayant pas été transmis dans les délais impartis, est réputé favorable par défaut ;
- Police administrative et sécurité publique - Permis d'Environnement : détermination d'éventuelles rubriques de classement telles que prévues dans le Décret sur le permis d'environnement et sur la procédure à suivre ; que son avis sollicité en date du 6 avril 2021 et transmis en date du 19 avril 2021, est favorable ;

Considérant que la demande concerne un immeuble à appartements situé le long du boulevard Frère Orban ;

Considérant que ce bâtiment, anciennement de bureaux, a déjà fait l'objet de plusieurs permis d'urbanisme :

- PU/84129 - transformer un immeuble de bureaux existant en bureaux et appartements - autorisé le 2 décembre 2016 ;
- PU/87970 - transformer un immeuble de bureaux en bureaux et quarante-quatre appartements - autorisé le 31 janvier 2020 ;
- PU/89467 - modifier le parking d'un immeuble - autorisé le 25 septembre 2020 ;

Considérant que la présente demande vise à :

- modifier les façades avant et arrière ;
- ajouter un niveau et aménager la toiture du bâtiment ;
- réorganiser l'agencement du penthouse et modifier la position de l'accès à la terrasse/toiture au R+12 ;
- modifier le nombre de places de parking (+3) ;

Considérant que la modification des façades consiste à :

- A l'avant

- isoler des colonnes pour éviter les ponts thermiques et les habiller d'un profil en tôle de ton noir au rez et d'un parement en céramique de ton gris aux étages ;
- isoler par l'intérieur les pignons mitoyens ;
- conserver les parements existants sur les murs mitoyens (briques), les trumeaux des extrémités (pierre existante sablée) et les cheminées existantes sur les mitoyens voisins ;
- remplacer les châssis en aluminium naturel par des châssis en aluminium de ton noir ;
- modifier le parement du penthouse (cassette aluminium gris clair) ;
- **A l'arrière :**
 - agrandir les baies pour avoir uniquement des baies verticales et remplacer les châssis en aluminium naturel par des châssis en aluminium de ton blanc ;
 - agrandir les terrasses (aligner les profondeurs), modifier leur structure et garde-corps (acier laqué blanc) ;
 - intégrer des rangements entre les terrasses ;
 - prolonger le mur mitoyen du voisin de gauche (au niveau rez+11) à l'avant et à l'arrière afin d'éviter les vues directes ;

Considérant qu'en toiture, les travaux visent à :

- installer une protection solaire pour le penthouse ;
- ajouter un étage pour aménager une sortie en toiture au R+12 ainsi qu'une terrasse et une toiture extensive ;

Considérant que les réclamations portent sur :

- la distribution des avis d'enquête car tous les propriétaires de l'immeuble Soleil Royal (n°27) n'auraient pas reçu d'avis ; ils ont été mis au courant par l'affiche apposée sur le domaine public ;
- le nombre de place de parking, le bruit et la pollution en résultant ;
- la hauteur totale de l'immeuble :
 - rehausse projetée plus élevée que les immeubles avoisinants construits à la même époque ;
 - rehausse de 7,5 m ne concerne pas un mais deux niveaux ;
 - hauteur existante imposée à l'époque par la Ville ; l'unité architecturale visible depuis le pont Albert et la place d'Italie fondamentalement modifiée ;
- les impacts pour l'immeuble voisin n°27 causés par la rehausse, notamment à cause de l'exhaussement du mur mitoyen :
 - la perte de la vue actuelle sur le paysage depuis les terrasses avant et arrière de l'appartement du dernier étage ;
 - perte de luminosité des coupoles d'éclairage en toiture de l'immeuble voisin ;
 - efficacité de l'exutoire de fumée (constitué d'une coupole lumineuse) placé au sommet de la gaine d'ascenseur de l'immeuble n°27 ; la possibilité d'évacuer un immeuble en passant par la toiture d'un autre rendue impossible ; le risque d'incendie accru par la hauteur de la terrasse ;

- les vues invasives vers les terrasses de l'immeuble voisin depuis la nouvelle terrasse par son effet de surplomb ; la taille importante de la terrasse qui va permettre des activités récréatives bruyantes (barbecue par ex) ;
- la création d'une forte avancée du bâtiment tant vers l'avant que l'arrière qui impactera la vue depuis les terrasses de l'immeuble voisin ;
- la modification de la charge de l'immeuble n°25 reportée sur les murs mitoyens et fondations communes avec l'immeuble n°27 ; le risque de dégats pour l'intérieur des murs mitoyens de cet immeuble ; le coût des réparations et l'augmentation de l'assurance incendie ;
- la diminution de la valeur d'un appartement de l'immeuble voisin (n°27) ;

Considérant que les réclamations peuvent être analysées comme suit :

- l'enquête :

Considérant que l'enquête a été organisée suivant les modalités de l'article D.V.III.7 §1er et D.VIII.11 ; que ce dernier précise que les avis doivent être envoyés individuellement aux occupants des immeubles (et non aux propriétaires) dans un rayon de 50 m mesuré à partir des limites de la ou des parcelles concernées par le projet ; que l'avis a été envoyé à 232 adresses différentes suivant les informations cadastrales ; que deux affiches ont été positionnées devant le bâtiment sur le domaine public ; que la publicité a donc été organisée dans les règles du CoDT ; que le point n'est pas retenu ;

- les places de parking :

Considérant que le nombre de places de parking autorisé par le permis précédent est de 68 places ; que le projet prévoit de créer 3 places supplémentaires par une organisation différente ; que ces trois places ne sont pas de nature à engendrer des nuisances supplémentaires ; que le point n'est pas retenu ;

- la hauteur de l'immeuble rehaussé :

Considérant que le gabarit actuel de l'immeuble est un rez+10+1 étage en recul ; que des équipements techniques s'élèvent au milieu de la toiture de l'étage en recul sur une faible hauteur (1,5m) ; que dans la première version des plans du permis 87970, le projet comprenait la démolition du toit et sa rehausse sur +/- 62 cm afin d'augmenter la hauteur sous plafond intérieure ; que les éléments techniques étaient supprimés ; que cette légère rehausse restait réduite et ne constituait pas un étage supplémentaire ; que toutefois, dans la dernière version des plans répondant à un avis défavorable du Département de Prévention de l'ILE, deux volumes abritant des sorties d'escalier de secours munis d'exutoire s'élèvent sur la toiture jusqu'à une hauteur de 2,55 m au delà de la hauteur de la toiture rehaussée du dernier niveau ; que ces deux émergences sont couvertes de crépi blanc pour plus de discrétion ; que le présent projet propose d'élargir ces volumétries afin de créer un "étage" supplémentaire ; que la hauteur totale de l'immeuble telle que projetée est effectivement plus élevée que celles des immeubles voisins ; que la hauteur de ce nouvel étage ne dépasse pas celui des volumes des cages d'escalier autorisés par le précédent permis ; que par rapport à l'immeuble de gauche (n°27), la différence entre les deux niveaux de toiture est de 4,79 m ; que toutefois, si les deux sorties des cages d'escalier apparaissaient clairement comme des volumes techniques que l'on retrouve régulièrement en toiture sur les immeubles de haut gabarit, la volumétrie projetée autour de ces volumes crée visuellement un étage supplémentaire ; qu'en outre, l'aménagement d'une terrasse d'agrément autour de ce volume induit l'aménagement de garde-corps renforçant la visibilité de cet étage ;

Considérant que la rehausse ne concerne qu'un niveau car le niveau rez+11 existe déjà ; que le permis précédent a autorisé sa rehausse sur +/-62 cm ;

Considérant que la hauteur "imposée" à l'époque de construction de ces immeubles par notre Assemblée était réglementée par l'ancien règlement communal sur les bâtisses qui limitait la hauteur à 32 m (art. 54 bis 1er 4° - gabarits) pour ce boulevard ; que la hauteur totale du projet est de 35,9 m (et jusqu'à 37,4 m au sommet des équipements techniques) ce qui dépasse la hauteur maximale autorisée à l'époque ; que ce règlement n'est plus en vigueur ; que cependant une directive a été édictée par notre Assemblée (12 octobre 2018) afin de remplacer les articles du RCB qui concernaient cette thématique mais également pour limiter la hauteur des nouveaux projets d'immeubles afin de rompre avec la vision urbanistique développée dans les années 1960 à 1980 ; que notre directive se base sur un principe d'harmonie précisant que l'immeuble doit intégrer la séquence bâtie de son environnement ; que suivant le principe de limitation des hauteurs, les gabarits des immeubles sur les quais ou boulevards sont dorénavant limités à un rez+6 (22 m), éventuellement surmontés d'un étage en recul ou d'une toiture à versants ; que par exception, un immeuble au gabarit plus élevé peut être envisagé si le projet s'inscrit dans un contexte de bâtiment élevé et vise le comblement de la séquence bâtie ; qu'or ici, ce n'est pas le cas, car les immeubles à gauche et à droite sont de gabarits inférieurs au projet rehaussé ; que le projet ne répond pas à la directive et pourrait constituer un précédent ; que l'ensemble formé par les immeubles des années 70' sur le boulevard forme une certaine unité due à la limitation des hauteurs de l'ancien RCB ;

Considérant que le point est retenu ;

- les impacts pour l'immeuble voisin n°27 :

Considérant que par rapport à la situation actuelle vue depuis la terrasse avant du dernier étage de l'immeuble n°27, le projet vise à refermer le vide laissé dans le mur mitoyen actuel, permettant des vues d'une terrasse à l'autre ; que toutefois, la vue actuelle depuis la terrasse du n°27 vers la droite est déjà limitée par les éléments de maçonnerie existante (voir photo 1 de la réclamation 2) ; qu'en plus de refermer cet interstice, le projet rehausse la cheminée en limite mitoyenne jusqu'au niveau de la toiture du 11ème étage pour limiter le risque de nuisances sur les terrasses ; qu'il rehausse également de manière générale le pignon mitoyen du 11ème niveau d'une soixantaine de cm ; qu'en façade avant et arrière, cette situation a été autorisée par le précédent permis ; qu'en façade arrière, le pignon existant, en plus d'être rehaussé conformément au permis 87970, est prolongé jusqu'à l'extrémité de la terrasse du niveau rez+11 ;

Considérant que la décision du permis 87970 précisait que pour limiter les vues vers la terrasse voisine du n°27, la terrasse arrière gauche du dernier niveau devait être limitée en rendant une partie de toiture non accessible ; que pour ne pas diminuer la surface de la terrasse, le présent projet propose de prolonger le mur séparatif ; que ce mur a un impact pour le voisin ; que dès lors il ne pourra être prolongé ; qu'il conviendra de respecter la condition du précédent permis ; que par contre, la nouvelle volumétrie en rez+12 (transformation des sorties de secours en étage plus étendu) ne touche pas le pignon vu qu'elle se trouve à distance de 6 m de ce dernier ;

Considérant que l'on peut constater sur les photos 9 et 10 de la réclamation que la coupole ronde est déjà enclavée entre 3 murs, dont 2 sont propres à l'aménagement du bâtiment n° 27 lui-même ; que la rehausse du mur mitoyen ne diminuera pas l'entrée de lumière ;

Considérant que les travaux de rehausse du projet ne sont pas de nature à empêcher le bon fonctionnement d'un exutoire existant sur le bâtiment voisin ; que la norme BNB S21-208-3, qui réglemente les installations des exutoires en toiture, ne parle pas de ce critère ; que le bon fonctionnement d'un exutoire doit être vérifié chaque année par le responsable du bâtiment ; que chaque immeuble doit être indépendant vis-à-vis de la prévention incendie ; que le projet, ainsi que le permis précédent, ont été soumis à l'avis du Département de Prévention de l'ILE qui a remis des avis favorable conditionnel ; que le point n'est pas retenu ;

- les vues invasives depuis la terrasse projetée :

Considérant que la terrasse projetée au dernier niveau (rez+12), qui ne faisait pas l'objet du permis précédent occupe la partie droite de la toiture ; qu'elle est limitée du côté de l'immeuble n°27 à 6 m de la limite mitoyenne, limitant déjà les vues vers la terrasse du dernier niveau de cet immeuble ; que toutefois, malgré cette mise à distance, l'effet de surplomb de la terrasse pourrait induire une perte d'intimité pour la terrasse voisine ; que la terrasse supplémentaire au rez+12 implique des garde-corps (par rapport au permis précédent) créant une volumétrie supplémentaire non respectueuse de la directive ; que cette terrasse n'est pas admissible ; que le point est retenu ;

- les avancées à l'avant et à l'arrière :

Considérant que le présent projet ne comprend pas d'avancées en façade avant ; que l'extension de la terrasse vers l'avant au niveau rez+11 a été autorisée par le précédent permis ; qu'en façade arrière, la profondeur des nouvelles terrasses sont uniformisées mais ne sont pas plus profondes que celles autorisées par le permis précédent ; que la distance par rapport à la limite mitoyenne gauche est augmentée afin d'atteindre 1.9 m et être conforme au Code civil ; que le point n'est pas retenu ;

- les modifications de la charge :

Considérant que les critères relatifs à la stabilité du bâtiment ainsi qu'à son impact sur celle des immeubles voisins ne sont pas des critères d'ordre urbanistique ; que les travaux autorisés doivent être réalisés dans les règles de l'art sous la responsabilité de l'architecte et ingénieur auteurs du projet ; que toutefois, l'architecte nous a transmis des éléments d'information relatifs à cette question : " Nous tenons à préciser que l'immeuble n° 25 est constitué par une structure en béton indépendante des murs mitoyens. Un système poutre + colonne est actuellement en place à 5 cm du mur mitoyen. L'ensemble des charges de cette structure se reportant sur des fondations indépendantes fondées sur des pieux. De par ce système, les charges n'ont pas d'influence sur les murs mitoyens. Les travaux de rénovation de l'ensemble du bâtiment sont contrôlés par un bureau d'étude en stabilité et les charges du projet ne sont en rien différentes des charges de l'immeuble de bureau précédent." ; qu'on ne peut préjuger à l'heure actuelle que l'immeuble voisin subira des dégâts suite aux travaux ; que les causes et responsabilités d'un éventuel sinistre lié à un chantier sont couvertes par les assurances ou portées devant les tribunaux civils mais ne sont pas de la compétence de l'urbanisme et n'influencent pas le bon aménagement des lieux ; que le point n'est pas retenu ;

- la diminution de la valeur du bien voisin :

Considérant que l'impact sur la valeur immobilière d'un bien ne relève pas du cadre de l'examen d'un permis d'urbanisme ; qu'aucun élément du dossier ou de la réclamation ne permet d'objectiver une dépréciation immobilière ; que ce point n'influence pas l'analyse urbanistique d'une projet ; que le point n'est pas retenu ;

Considérant que deux points des réclamations sont retenus ; qu'ils concernent la hauteur du gabarit projeté suite à l'étendue des volumes en rez+12 ainsi que la terrasse aménagée à ce niveau ;

Considérant que les travaux en rez+12 visent à créer un volume unique central englobant les sorties d'escalier de secours, la rehausse des ascenseurs, des gaines techniques de chauffage et de ventilation et un local de rangement ; que cette volumétrie est traitée en bardage aluminium de ton gris identique au penthouse afin d'avoir une homogénéité de matériaux et ne pas lire celui-ci comme un cabanon technique ; que les sorties mènent à une terrasse ; que le solde de la toiture hors terrasse est aménagé en toiture extensive non accessible ;

Considérant que le permis précédent PU/87970 comprenait des émergences en rez+12 mais qui se limitaient à deux volumes techniques comme ceux que l'on retrouve habituellement sur les toitures des immeubles de gabarits élevés ; que le projet, outre le fait de recréer une surface équivalente à celle d'un demi étage, ce qui ne rencontre pas les exigences de notre directive, induit des pertes d'intimité pour l'appartement du dernier niveau de l'immeuble voisin ; que ce niveau de vie supplémentaire et la terrasse liée pourraient en outre constituer un précédent ; que de plus, cette configuration implique que le logement du rez+11 privatise la toiture de l'immeuble en aménageant une terrasse en lien avec son propre appartement ; qu'il apparaît que le plan de la toiture (rez+12) n'était pas présent dans les plans modificatifs du permis 87970 ; que ces plans visaient, entre autres, la construction des volumes sur la toiture en raison d'une imposition du Département de Prévention de l'ILE ; que si un escalier est présenté dans le logement du rez+11 (plans modificatifs), aucun garde-corps n'avait été prévu en toiture pour délimiter une zone de terrasse ; que cette extension et cette terrasse n'apparaissent pas admissible ; que le projet devra respecter les plans du dernier permis PU/87970 ;

Considérant que concernant les modifications apportées en façade (châssis noir, nouveau parement autour des colonnes et sur les façades du dernier niveau) n'altèrent pas l'architecture générale de l'immeuble ; que les matériaux sont contemporains et en harmonie avec l'immeuble existant ;

Considérant qu'en façade arrière, la modification des baies reste cohérente avec le reste de la façade ; que l'installation de rangements entre les terrasses et l'alignement des terrasses entre elles permet une meilleure intimité entre ces dernières ;

Considérant que dès lors, les travaux sont admissibles pour l'endroit considéré, à l'exception de l'extension des volumes techniques au rez+12 et de l'aménagement d'une terrasse sur la toiture en rez+12 ; que dès lors le permis peut être délivré ;

Sur proposition de Madame l'Échevine des Finances, du Budget et des Cultes, de l'Urbanisme et du Patrimoine, de l'Égalité Femmes-Hommes, du Bien-être animal,

OCTROIE le permis d'urbanisme sollicité par la S.A. "IMODEFF", relatif à un bien sis bd Frère Orban 25 à 4000 LIEGE, pour transformer un immeuble de bureaux en un bureau et quarante et un appartements. (PU/90470 G)

Le titulaire du permis devra respecter les conditions suivantes :

- **supprimer les aménagements prévus en R+12 : ce niveau sera réalisé tel que prévu dans le permis précédent (PU/89790G) ;**
- respecter les conditions éventuelles émises par le Département de Prévention de l'ILE et la Police administrative et sécurité publique - Permis d'Environnement dans leurs rapports dont copies jointes ;
- **réaliser la terrasse arrière gauche du rez+11 et son mur séparatif tel que prévu dans le permis précédent (PU/89790G) ;**
- obligatoirement et préalablement à l'ouverture du chantier, prendre contact avec le conducteur responsable de la division de voirie gep.pu@liege.be ;
- évacuer les débris des démolitions uniquement vers un centre d'enfouissement technique autorisé, le cas échéant, après avoir transité par un centre de tri dûment autorisé en Région wallonne.

Par ailleurs :

- l'attention de l'intéressé est spécialement attirée sur les prescriptions du Code civil, art. 675 et suivants, concernant les vues directes sur les propriétés voisines ;
- l'attention de l'intéressé est spécialement attirée sur les prescriptions du Code civil, en matière de composition des murs mitoyens.

Pour rappel, aucun tuyau conducteur de fumée ou de décharge de vapeur ne peut déboucher sur la voie publique.

Il y a lieu d'attirer l'attention du demandeur de permis sur la proximité du chantier du tram. Il lui revient de prendre toutes les dispositions nécessaires à la bonne coordination des chantiers, en ce compris de déclarer la date de début de ses travaux et de se renseigner sur le planning de réalisation du tram.

Plusieurs canaux de communication sont à disposition du demandeur :

- Les informations générales ainsi que les différentes phases de chantier sont publiées sur la page www.letram.be. Tout citoyen peut également y poser ses questions.
- Le site de la Ville de Liège permet de s'abonner à une newsletter relative au chantier via www.liege.be/tram.
- Un numéro d'appel gratuit : 0800 88 022.

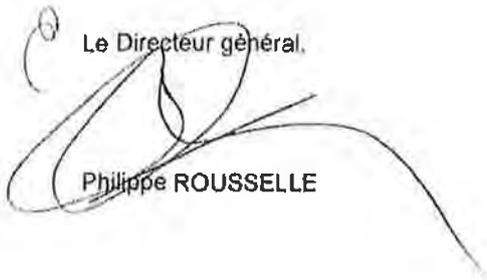
Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège communal et le Fonctionnaire délégué du début des actes et travaux, quinze jours avant leur commencement.

Le destinataire de l'acte peut introduire un recours auprès du Gouvernement par envoi recommandé à la poste dans les trente jours de la réception de la décision du Collège communal.

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

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

Le Directeur général,

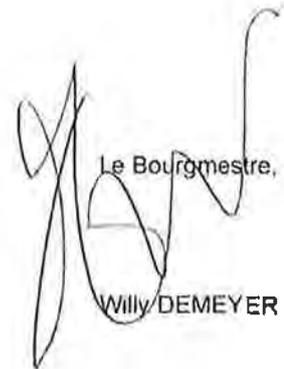


Philippe ROUSSELLE

PAR LE COLLÈGE



Le Bourgmestre,



Willy DEMEYER

Département de l'Urbanisme

Place du Marché, 2 à 4000 Liège

Agent traitant : Caroline Depireux

AVIS DE DÉLIVRANCE D'UN PERMIS D'URBANISME

Sur ordre de l'Administration communale et en application de l'article D.IV.70 du Code du Développement Territorial,

La **S.A. IMODEFF** représentée par M. Dimitri HODJEFF, Administrateur ayant établi ses bureaux **avenue Louise 335 à 1050 BRUXELLES** porte à la connaissance du public que le Collège communal a délivré le permis **PU/90470 G** afin de procéder aux travaux suivants : **transformer un immeuble de bureaux en un bureau et quarante et un appartements** pour le bien sis **boulevard Frère Orban 25 à 4000 Liège** et cadastré **Liège (5) section B n° 476B25**.

Toute information utile peut être obtenue auprès du Service de l'Urbanisme de la Ville de Liège, La Batte, 10 à 4000 LIEGE ou par téléphone au 04.251.90.52.

Affiché le

Le titulaire du permis,
Dimitri HODJEFF
Administrateur

Art. D.IV.70

Un avis indiquant que le permis a été délivré ou que les actes et travaux font l'objet du dispositif de 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.



Département de l'Urbanisme

Administration communale de Liège
Département de l'Urbanisme
Place du Marché, 2
4000 Liège

Déclaration de début de travaux

Nos réf. : PU/90470 G

Demandeur : S.A. IMODEFF Avenue Louise 335 à 1050 BRUXELLES

Objet : transformer un immeuble de bureaux en un bureau et quarante et un appartements

Adresse des travaux : boulevard Frère Orban 25 à 4000 Liège

Référence cadastrale : Liège (5) section B n° 476B25

Madame, Monsieur,

Conformément à l'article D.IV.71 du Code du Développement Territorial, je vous informe que les travaux définis ci-avant commenceront à partir du :

Je certifie que les informations reprises sur cette déclaration sont exactes et complètes (je les ai corrigées le cas échéant).

Date et signature

NOM et prénom :

***Lettre à envoyer au Collège communal 15 jours avant le début des travaux.
Copie à envoyer au Fonctionnaire délégué dans le même délai, à l'adresse suivante :***

SPW – DGO4 – Direction de Liège 1
Monsieur Olivier LEJEUNE
Fonctionnaire délégué – Directeur a.i.
Montagne Sainte-Walburge, 2
4000 LIEGE





Déclaration de fin de travaux

Nos réf. : PU/90470 G

Demandeur : S.A. IMODEFF Avenue Louise 335 à 1050 BRUXELLES

Objet : transformer un immeuble de bureaux en un bureau et quarante et un appartements

Adresse des travaux : boulevard Frère Orban 25 à 4000 Liège

Référence cadastrale : Liège (5) section B n° 476B25

Madame, Monsieur,

Je vous informe que les travaux définis ci-avant seront/sont terminés à la date
du :

Je certifie que les informations reprises sur cette déclaration sont exactes et complètes
(je les ai corrigées le cas échéant).

Date et signature

NOM et prénom :

***Lettre à envoyer à l'administration communale dans les 48 heures
avant ou après la fin des travaux.***

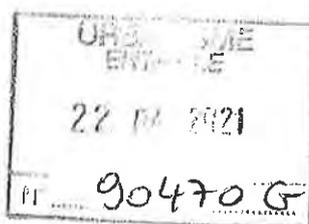


B
to



LIEGE ZONE 2
IILE - SRI

Service Opérationnel



Herstal, le 08 avril 2021

Département PRÉVENTION

Contact : VAN ROOSBROECK Patrice
Tél./GSM : 04/340.25.66
Fax : 04/340.25.55
Email : p.vanroosbroeck@iile.be

Madame Valérie BURLET
Département de l'Urbanisme
Service des Permis d'Urbanisme
La Batte, 10/4
4000 Liège

À rappeler dans tout courrier :

Votre lettre du :	Vos références :	Nos références :	Annexe(s) :
S/O	PU90470G	01/12/0272/LCR/PVR/PvR	annexe CH (2 pages) annexe RIA 1C (1 page)

Objet : Rapport de prévention - Transformation d'un immeuble de bureaux en un bureau et quarante et un appartements
Boulevard Frère Orban, 25 à 4000 Liège

Demandeur : sa IMODEFF - M. HODJEFF
avenue Louise, 335 à 1050 Ixelles

Madame la Cheffe de division administrative f.f.,

Suite à la demande d'avis relative à la sécurité incendie de l'objet repris sous rubrique, nous vous informons formuler un avis de principe **favorable** à la concrétisation du projet **conditionné** à l'intégration des prescriptions :

- de l'Arrêté Royal du 04 avril 1972 fixant les conditions générales reprises dans la norme N.B.N 713-010 relative à la protection incendie dans les bâtiments élevés, dont nous joignons copie en annexe,
- étant donné l'évolution des normes et techniques, nous nous référerons aux annexes 1, 4/1, 5/1 et 7 de l'arrêté royal du 07 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments doivent satisfaire, dans la mesure où ces prescriptions sont moins restrictives.
- de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 octobre 2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements,
- du Code du bien-être au travail et en particulier le Titre 3 du Livre III : Prévention de l'incendie sur le lieu de travail,

Sur base de ces prescriptions et compte tenu des indications portées aux plans et de la configuration des lieux, le projet intégrera également les prescriptions particulières suivantes :

1. Remarque préliminaire

Les prescriptions reprises au sein du présent rapport ne peuvent être considérées comme exhaustives et doivent s'entendre sans préjudice d'autres dispositions légales ou réglementaires.

2. Moyens de prévention à mettre en œuvre suivant la législation applicable

2.1. Descriptif

La différence entre cette dernière version des plans est le passage de 44 à 41 logements par le remplacement de studios au bénéfice d'appartements.

2.1. Eléments structurels

La structure entourant les rampes de sortie qui servent également de sortie de secours doit être R240 (structure résistante au feu 4h).

2.2. Compartimentage

2.2.1. REI60/EI₁30

L'ensemble du volume des ensembles de locaux à occupation nocturne doivent être séparés entre eux par des parois présentant une résistance au feu EI60 (Rf 1h). Tout passage vers des volumes contigus se fait par un bloc-porte EI₁30 (Rf ½h).

2.2.2. REI120/EI₁30

Au sein du volume du bâtiment, les parois intérieures limitant les locaux ou les volumes suivants:

- Chaque ensemble de logements formant compartiment,
- Chaque niveau,
- Les voies d'évacuation à un niveau autre que celui d'évacuation,
- Les cages d'ascenseur,
- Les cages d'escalier vers les étages,
- Les cages d'escalier vers les sous-sols,
- Les sas,
- Les locaux techniques,
- Les bureaux,
- Etc...

présentent une résistance au feu EI120 (Rf 2h). Tout accès intérieur à ces locaux ou volumes se fait par un bloc-porte ou portillon EI₁30 (Rf ½h).

2.2.3. REI120/EI₁60

Au sein du volume du bâtiment, les parois intérieures limitant les locaux ou les volumes suivants:

- Les locaux à occupation non humaine débouchant directement dans le parking,
- Les chemins d'évacuation situés à un niveau d'évacuation,

présentent une résistance au feu EI120 (Rf 2h). Tout accès intérieur à ces locaux ou volumes se fait par un bloc-porte ou portillon EI130 (Rf ½h).

2.2.4. Les gaines techniques verticales

Pour les gaines techniques verticales, les concepteurs se tournent vers l'article 5.1.5.1 de l'annexe 4.1 de l'arrêté royal du 07 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments doivent satisfaire.

2.2.5. Local de stockage des ordures

Pour le local poubelles, les architectes se reportent à l'article 5.1.4.2 de l'annexe 4.1 de l'arrêté royal du 07 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments doivent satisfaire,

2.3. Résistance au feu (Rf)

Portes résistantes au feu

Tous les éléments et portes résistants au feu sont mis en œuvre conformément aux dispositions des articles 2.1 et 2.2 de l'annexe 1 de l'arrêté royal du 07 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments nouveaux doivent satisfaire.

Les portes résistantes au feu doivent être placées conformément aux conditions de placement sur la base desquelles elles ont obtenu leur classement en matière de résistance au feu.

Tous les vantaux des blocs-portes, portillons, etc. résistants au feu sont équipés d'un dispositif de fermeture automatique ou d'un dispositif de fermeture automatique en cas d'incendie

Ce dispositif de fermeture n'est pas demandé pour les vantaux des blocs-portes d'accès aux appartements.

Traversée des parois résistantes au feu

Les passages de câbles et canalisations au droit des parois résistantes au feu sont protégés par un élément présentant la résistance au feu de la paroi traversée.

La même attention est portée au système de ventilation.

Pour les resserrages des conduites de fluides, de solides, d'électricité ou d'ondes électromagnétiques, on se reporte à l'annexe 7 de l'arrêté royal du 07 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments nouveaux doivent satisfaire.

2.4. Exutoire de fumée

Au sommet de chaque cage d'escalier intérieure, il est prévu un exutoire de fumée d'une surface libre aérodynamique d'ouverture minimum d'1m².

D'une manière générale on se conforme aux prescriptions de la norme NBN S21-208-3.

Le dispositif d'ouverture est pourvu d'une commande manuelle placée au niveau normal d'évacuation.

Pour les commandes, le principe de la sécurité positive est respecté.

2.5. Aménagements intérieurs

Dans les chemins d'évacuation et les locaux accessibles au public, les faux-plafonds éventuels présentent une stabilité au feu d'1/2h selon la norme NBN 713.020 ou sont EI30 (b→a), (b←a) ou (b↔a).

Les revêtements de parois (murs, plafonds et sols), la décoration et l'isolation sont réalisés au moyen de matériaux ayant la classification A2 (A2_{FL} pour les sols) selon la classification reprise à l'annexe 1 de l'arrêté royal du 07 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments nouveaux doivent satisfaire.

2.6. Évacuation – sorties de secours

Les volets et portes sectionnelles doivent pouvoir s'ouvrir manuellement de manière à permettre leur ouverture même en cas de coupure de courant.

Sur les chemins d'évacuation, menant vers l'extérieur, les portes battantes s'ouvrent dans le sens de l'évacuation et ne comprennent pas de verrouillage empêchant leur utilisation dans ce sens. Ceci n'est pas d'application pour les portes des logements.

Les dispositifs de fermeture ne peut empêcher une évacuation rapide et aisée des occupants.

Le dispositif d'alimentation énergétique des gâches électriques est du type à sécurité positive.

Les portes placées le long des chemins d'évacuation doivent pouvoir être déverrouillées par les occupants sans l'aide d'aucune clé.

2.7. Escalier

Les escaliers présentent les caractéristiques suivantes :

- la largeur utile minimale sera égale à 0,80 m ;
- la hauteur des marches ne pourra dépasser 0,18 m ;
- la pente sera inférieure à 75 % ;
- le giron des marches sera supérieur à 0,20 m ; dans la partie incurvée, le balancement sera continu et les marches auront un giron minimal de 0,24 m sur la ligne de foulée ;
- ils doivent être pourvus d'une main courante longeant également les paliers ;
- lors de l'ouverture des portes, la largeur utile des paliers ne peut être réduite à une valeur inférieure à 80 cm.

Les escaliers doivent permettre l'accès à la toiture.

2.8. Chauffage

Le mode de chauffage n'apparaissant pas clairement sur les plans qui nous ont été transmis, l'architecte trouvera en annexe les mesures de prévention à respecter, rapport au type de chauffage et de combustible prévu dans le bâtiment.

2.9. Installation au gaz

Les compteurs de gaz doivent être du type renforcé (RHT) suivant la norme NBN D51-004.

Ils doivent être placés dans un volume clos, uniquement réservé à cet effet, construit en matériaux incombustibles et directement ventilé vers l'extérieur.

L'installation gaz ainsi que les appareils qui y sont raccordés doivent être conformes à la norme NBN D51-003 relative aux « Installations alimentées en gaz combustible plus léger que l'air, distribué par canalisation de gaz » ou à la norme NBN D51-004 relative aux « Installations alimentées en gaz combustible plus léger que l'air, distribué par canalisations : installations particulières ».

Cette conformité de l'installation de gaz doit être attestée par le procès-verbal de contrôle d'un organisme accrédité pour ces normes.

Le contrôle réalisé par l'organisme accrédité pour les normes NBN 51-003 et D51-004 a notamment pour l'objet :

- a) le contrôle de conformité suivant les normes d'application citées ci-avant ;
- b) la vérification que le nettoyage des brûleurs et de leur bon fonctionnement a bien été réalisé ;
- c) la vérification du bon fonctionnement des dispositifs de protection et de régulation ;
- d) la vérification de l'étanchéité de l'installation à savoir :
 - un essai de mise sous pression avec robinet d'arrêt des appareils fermés. Cette mise sous pression est effectuée à l'aide d'un manomètre étalonné et à 50 mbar sans toutefois dépasser la pression maximale de service admise par certains dispositifs sur l'installation. L'essai est satisfaisant si on n'enregistre pas de diminution de pression durant celui-ci ;
 - un essai de mise sous pression avec robinet d'arrêt des appareils ouvert. Cette mise sous pression est effectuée à la pression de service et à l'aide d'un manomètre étalonné. L'essai est satisfaisant si on n'enregistre pas de diminution de pression durant celui-ci.
 - la vérification que le nettoyage des conduits d'évacuation des gaz de combustion a bien été réalisé
 - un examen du déclenchement des thermocouples.

2.10. Electricité

L'installation électrique doit être contrôlée par un organisme agréé par le Service Public Fédéral Économie, P.M.E., Classes Moyennes et Énergie. Les remarques et infractions reprises au rapport délivré par cet organisme doivent recevoir une suite adéquate sans délai.

2.11. Éclairage de sécurité

Un éclairage de sécurité, suffisant pour permettre l'évacuation aisée des occupants dès que l'éclairage normal fait défaut, est installé au minimum aux endroits suivants :

- Au-dessus de chaque porte située sur le chemin de sortie,
- Dans les cages d'escalier, au minimum sur le palier de chaque niveau,
- Dans les voies d'évacuation, à chaque changement de direction,
- Dans chaque sas,
- Dans les halls communs,
- Dans le parking, à chaque niveau de celui-ci, de façon à disposer d'un éclairage uniforme et suffisant,
- Dans les rampes du parking et particulièrement celles menant à la sortie,
- Dans chaque surface de bureau, de façon à disposer d'un éclairage uniforme et suffisant,
- Dans le sas des sanitaires,
- Dans chaque local technique,
- Dans chaque réserve.

Pour cet éclairage de sécurité, les normes NBN EN 1838, NBN EN 50172 et NBN EN-60-598-2-22 sont d'application.

2.12. Détection

Les logements sont chacun équipés d'un (de) détecteur(s) autonome(s) de fumée conformément aux dispositions de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 octobre 2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements.

2.13. Moyens de lutte contre l'incendie

2.13.1. Extincteurs portatifs

Un extincteur à eau pulvérisée de 6 litres ou un extincteur à poudre polyvalente de 6 kg, conforme aux normes de la série NBN EN 3, est installé à raison d'un appareil :

- Sur le palier de chaque niveau,
- Uniformément répartis dans le parking, à raison d'un extincteur par tranche de 150M²,
- Uniformément répartis dans les surfaces de bureau, à raison d'un extincteur par tranche de 150M²,
- Dans les couloirs desservant chaque ensemble de caves,

- Près de chaque RIA.

Des extincteurs adaptés au risque sont placés en nombre suffisant dans les locaux techniques.

2.13.2. Robinets d'incendie armés

Dans les compartiments de plus de 500M², des robinets d'incendie armés sont installés en nombre et disposition tels que tout point du bâtiment puisse être atteint par le jet d'une lance.

L'alimentation des appareils de 30 m se fait à l'aide d'une canalisation de 1" au minimum. Ce diamètre peut être ramené à 3/4 " dans le cas de l'utilisation d'appareils de 20 m.

Les appareils sont installés conformément au texte de l'annexe n° 1/C.

2.13.3. Colonne sèche

Chaque cage d'escalier intérieure est munie d'une colonne sèche en acier dont le diamètre intérieur sera de 70mm minimum.

A chaque niveau à partir du 1^{er} étage, il est placé une vanne et un demi-raccord symétrique de type D.S.P. de 45mm conforme aux dispositions de l'Arrêté Royal du 30.01.1975 (Moniteur belge du 9.04.1975). Un bouchon sera fixé sur ce type de raccord.

La conduite et les différents accessoires sont dimensionnés pour accepter une pression de service de 15bars minimum.

Au niveau du hall d'entrée à proximité de chaque cage d'escalier, il est placé une vanne et un demi-raccord symétrique de type D.S.P. de 70mm conforme aux dispositions de l'Arrêté Royal du 30.01.1975 (Moniteur belge du 9.04.1975). Un bouchon sera fixé sur ce raccord.

Ces points de raccordement destinés à alimenter chaque colonne sèche au moyen de nos engins hydrauliques sont clairement identifiés par la mention « Colonne sèche pompier » (écriture blanche sur fond rouge).

Cette installation peut être remplacée par une installation de RIA conforme au point précédent desservant l'ensemble de l'immeuble.

2.14. Engins de levage conception

- a) Les parois de la gaine de l'ascenseur présentent une résistance au feu EI60 (Rf d'1 h).
- b) Les façades palières de l'ascenseur doivent satisfaire pendant 1/2h aux critères d'étanchéité aux flammes de la NBN 713-020.
- c) Les parois du local machinerie présentent une résistance au feu EI60 (Rf 1h). Le bloc-porte d'accès, si intérieur, sera EI₁30 (Rf 1/2 h) et sera muni d'un ferme-porte.
- d) Le local machinerie et la gaine d'ascenseur sont correctement ventilés, directement vers l'extérieur (au moins 1% des surfaces des coupes horizontales si ventilations indépendantes, et 4 % si ventilation unique au sommet de la gaine ou si la machinerie est dans la gaine).

e) Dans le cas où la machinerie est dans la cage d'ascenseur, une détection incendie est placée au sommet de la gaine. Dans le cas du fonctionnement de la détection incendie (détecteur de la gaine ou détection extérieure), la cabine doit s'arrêter et s'ouvrir à l'étage prévu suivant la norme de base (AR du 04 avril 2003).

f) Dans le cas d'un ascenseur de type oléo-hydraulique :

Le local des machines est séparé de la gaine d'ascenseur.

Les parois du local des machines présentent une résistance au feu EI120 (Rf 2h). L'accès au local se fait par un sas de 2m² minimum, équipé de parois EI120 (Rf 2h) et de portes EI30 (Rf 1/2h), distinct des sas des cages d'escalier éventuelles et de toute voie d'évacuation.

Le sol du local machinerie doit être cuvelé de manière à pouvoir contenir 1, 2 fois la capacité en huile des machines.

Un extincteur fixe, commandé par détecteur de température, doit protéger les machines. Sa capacité doit être en rapport avec la quantité d'huile et le volume du local des machines.

Le local doit être correctement ventilé, directement vers l'extérieur (au moins 4% de la surface horizontale du local).

g) L'accessibilité permanente au local machinerie doit être garantie en plaçant si nécessaire un coffret fermé, de couleur rouge, contenant un double de la clef d'ouverture du local.

2.15. Engins de levage – services de secours

Un des ascenseur doit être prévu pour être utilisé par les services d'incendie comme demandé à l'article 6.1 de l'Arrêté Royal du 04 avril 1972 fixant les conditions générales reprises dans la norme N.B.N 713-010 relative à la protection incendie dans les bâtiments élevés.

2.16. Signalisation

La signalisation par pictogrammes (sorties, sorties de secours, matériel de lutte contre l'incendie, etc ...), doit être conforme au Titre 6 du Livre 3 du Code du bien-être au travail : Signalisation de santé et de sécurité. Cette signalisation doit être visible et lisible en toutes circonstances.

Les niveaux doivent être numérotés. Les chiffres seront placés :

- sur les paliers des cages d'escaliers
- sur la porte de la cabine des ascenseurs
- sur le palier d'accès des ascenseurs

La commande de l'ouverture des exutoires est signalée par les termes "EXUTOIRE DE FUMÉES" réalisés à l'aide de caractères indélébiles et inaltérables dans le temps et de couleur blanche sur fond rouge.

La commande extérieure de coupure des alimentations énergétiques de la chaufferie est signalée par les termes "COUPURE CHAUFFAGE".

La vanne de gaz est signalée par la lettre G peinte en noir sur fond jaune ou vice-versa.

Pour la dimension des pictogrammes, on conseille de consulter les recommandations de la C.E.E. du 21 août 1979 qui demande de calculer les dimensions des signaux selon la formule :

$$A > \frac{L^2}{2000}$$

A = la superficie en m²

L = la distance à laquelle il faut encore percevoir le signal.

Dans les parkings, la signalisation doit être répétée au sol ou au pied des murs.

2.17. Remarque concernant la surface professionnelle

Etant donné que nous ne disposons d'aucun renseignement sur l'affectation et l'aménagement de la surface professionnelle du rez-de-chaussée, nous vous conseillons de demander une visite de nos services afin de déterminer les moyens de prévention à mettre en place avant ouverture au public.

3. Contrôles périodiques

- Les installations électriques doivent être contrôlées tous les 5 ans par un organisme agréé par le Service Public Fédéral Economie, P.M.E., Classes Moyennes et Energie.
- La conformité des installations au gaz aux normes d'application (NBN D 51-003, NBN D 51-006 ou NBN D 51-004) et l'étanchéité des installations doit être contrôlée tous les 5 ans par un organisme accrédité pour ce type de contrôle.
- L'entretien des appareils de chauffage au gaz doit être réalisé annuellement par une personne compétente.
- Les extincteurs doivent être contrôlés conformément à la NBN S 21-050, une fois l'an, par une personne compétente d'une société qualifiée pour la maintenance d'extincteurs portatifs.
- Les robinets d'incendie armés doivent être contrôlés et entretenus conformément aux dispositions de la norme NBN EN 671-3. Ce contrôle et cet entretien doivent être réalisés tous les 3 ans par la firme qui les a fournis et installés ou par un technicien spécialement équipé à cet effet.
- Tous les 5 ans, tous les tuyaux seront soumis à une pression de service maximale, conformément à la norme NBN EN 671-1.
- Les installations de chauffage central doivent être contrôlées et entretenues conformément aux dispositions de l'Arrêté du gouvernement wallon du 29 janvier 2009 tendant à prévenir la pollution atmosphérique provoquée par les installations de chauffage central destinées au chauffage des bâtiments ou à la production d'eau chaude sanitaire et à réduire leur consommation énergétique.

- Les portes résistant au feu doivent être contrôlés et entretenus au moins une fois l'an par l'installateur ou un technicien compétent.
- Le bon fonctionnement des appareils d'éclairage de sécurité doit être vérifié au moins tous les 6 mois par une personne compétente, sous la responsabilité de l'exploitant, sauf dispositions réglementaires plus sévères.
- Le bon fonctionnement des exutoires de fumée, au sommet des cages d'escalier, doit être vérifié une fois l'an sous la responsabilité de l'exploitant.
- Les ascenseurs doivent être réceptionnés @ et contrôlés suivant les dispositions de l'arrêté royal du 9 mars 2003 relatif à la sécurité des ascenseurs.
- Les appareils de levage, monte-charges et de manutention doivent être réceptionnés @ et contrôlés suivant les dispositions reprises au titre III section 2 du R.G.P.T.

Nous vous prions de croire, Madame la Cheffe de division administrative f.f., en l'expression de notre parfaite considération.

L'agent préventionniste,

Signé électroniquement
par Patrice Van
Roosbroeck (Signature)
Date : 08-04-2021
18:21:40

VAN ROOSBROECK Patrice

Le Responsable du Département,

Signé
électroniquement par
Laurent Charbon
(Signature)
Date : 21/04/2021
08:36:18

Capt. CHARBON Laurent ing.

Le Commandant de zone,

Signé
électroniquement par
Luc Scevenels
(Signature)
Date : 21-04-2021
08:47:26

Col. SCEVENELS Luc ir.



Prescriptions générales relatives au mode de chauffage

Les installations respecteront les règles de l'art en vigueur notamment en ce qui concerne leurs espaces d'installation, les amenées d'air et l'évacuation des fumées.

Les installations de puissance supérieure ou égale à 70kW doivent répondre aux dispositions de la norme NBN B61-001.

Les installations de puissance inférieure à 70kW doivent répondre aux dispositions de la norme NBN B61-002.

Dans tous les cas, un bouton poussoir « arrêt d'urgence » sera placé à l'extérieur du local de chauffe, dans un endroit facilement accessible en tout temps et clairement signalé par la mention [COUPURE CHAUFFAGE] écrite en jaune sur fond noir.

Ce dispositif a pour effet de couper l'arrivée du combustible et de l'électricité au brûleur.

Cet arrêt d'urgence n'est pas imposé dans le cas des chaudières dont la puissance calorifique est inférieure à 30kW.

Sans préjudice des dispositions des normes précitées, les prescriptions particulières suivantes sont d'application.

1. Compartimentage

La puissance de l'installation détermine la résistance au feu demandée pour les parois du local chaufferie. L'accès à ce local se fait par l'utilisation de blocs-portes résistant au feu sollicités à la fermeture.

Puissance calorifique inférieure à 30kW ou de type C entre 30kW et 70kW	Puissance calorifique comprise entre 30 et 70Kw (*)	Puissance calorifique supérieure à 70kW
Pas de compartimentage requis	Parois intérieures EI60 (Rf 1h) Bloc-porte EI130 (Rf ½ h)	Parois intérieures EI120 (Rf 2h) Bloc-porte EI160 (Rf 1h)

(*) A l'exception des appareils à chambre de combustion étanche à tirage mécanique

2. Installation au gaz

Le(s) compteur(s) gaz sera(ont) du type renforcé (Rht). Il(s) sera(ont) directement ventilé vers l'extérieur.

L'installation sera conforme aux normes d'application (NBN D51-003 relative aux « Installations alimentées en gaz combustible plus léger que l'air, distribué par canalisation de gaz », NBN D51-004 relative aux « Installations alimentées en gaz combustible plus léger que l'air, distribué par canalisations : installations particulières » ou NBN D51-006 relatives aux « Installations intérieures alimentées en butane ou propane commercial en phase gazeuse à une pression maximale de service de 5 bar et placement des appareils d'utilisation – Dispositions Générales" "Partie 1 : Terminologie, Partie 2 : Installations Intérieures, Partie 3 : Placement des appareils d'utilisation ».

3. Type de chauffage

3.1. Chauffage au gaz

Elle fera l'objet d'un contrôle d'étanchéité et de conformité aux normes d'application, réalisés par un organisme accrédité pour ces normes. Sont dispensées de ce contrôle par

un organisme accrédité les installations neuves ou parties neuves d'installation réalisées par un installateur habilité.

3.2. Local de stockage de combustible liquide

Le local de stockage du combustible sera uniquement réservé à cet effet et ventilé directement vers l'extérieur.

Le local de stockage du combustible constituera un compartiment résistant au feu dont les parois présenteront une résistance au feu minimum EI 60 (Rf 1h). La communication avec le local sera assurée par une porte ou une trappe de visite sollicitée à la fermeture présentant une résistance au feu minimum EI₁₃₀ (Rf ½h).

Si le volume total stockable est inférieur à 3000 litres, le réservoir pourra être inclus dans le local de chauffe.

Dans tous les cas, le réservoir sera entouré d'un cuvelage étanche destiné à contenir le combustible en cas de fuite. Cette cuvette devra pouvoir contenir un volume au moins égal au volume total stockable.

3.3. Installation électrique

Les appareils doivent être pourvu du marquage CE. L'installation fera l'objet d'un contrôle de conformité au RGIE par un organisme agréé par le Service Public Economie, P.M.E., Classes Moyennes et Energie.

Robinets d'incendie armés (R.I.A.)

- Les robinets d'incendie armés seront conformes à la norme belge NBN EN 671-1.
- Ils seront équipés d'un dispositif de verrouillage, de telle manière que le robinet diffuseur ne soit utilisable qu'après l'ouverture du robinet d'arrêt.
- Le diamètre intérieur de la canalisation d'alimentation sera calculé pour mesurer un débit minimum de 24 l/minute pendant ½ heure. Les notes de calcul seront fournies à notre Service.
- La pression au R.I.A. le plus défavorisé sera de 2,5 kg/cm² minimum.
- Les appareils seront, sans manœuvre préalable, alimentés en eau sous pression.
- Le branchement par lequel la canalisation sera raccordée à la distribution publique peut être :
 - soit à passage direct sans compteur,
 - soit pourvu d'un compteur à hélice de type "WOLTMANN" ou similaire dont les caractéristiques de conception et de construction y réduisent la perte de charge à une faible valeur.
- Les vannes générales d'arrêt et toutes les vannes intermédiaires seront scellées en position ouverte. Dans le cas de branchement à passage direct, la commande des appareils d'extinction sera scellée en position fermée.
- Les canalisations exposées au gel seront soigneusement protégées sans que leur fonctionnement n'en soit entravé ou retardé.
- Un manomètre avec robinet de contrôle à trois voies sera installé au-delà de l'appareil le plus élevé par rapport au sol afin de pouvoir mesurer à tout moment la pression de l'eau en ce point de l'installation.
- Ce manomètre permettra la lecture de pression allant jusqu'à 10 kg/cm² avec une précision de 0,2 kg/cm² (cfr NBN 363).

LIEGE ZONE 2 IILE-SRI

Adresse postale :
Rue Rensonnet, 5 à 4020 Liège
www.iile-sri.be

Bureau :

Rue Basse-Campagne, 1 à 4040 Herstal
prevention@iile.be

Intercommunale d'Incendie de Liège et Environs
S.C.R.L.

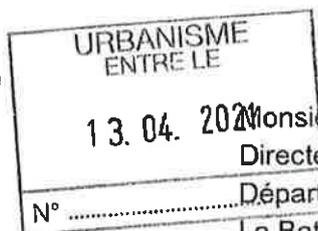
0248.929.120 RPM Liège

Nous attirons votre attention sur le caractère payant de nos prestations. Les tarifs appliqués sont fixés dans le Règlement sur la tarification des prestations payantes de l'IILE-SRI. Ce règlement est à votre disposition sur notre site Internet www.iile-sri.be dans l'onglet "prestations payantes".



Département de Police administrative
et de Sécurité publique
Service des Permis d'environnement

Agent traitant : Stéphane Claude
Tél. : 04.221.83.59



Monsieur Renaud KINET-POLEUR
Directeur
Département de l'Urbanisme
La Batte, 10 (4ème ét.)
4000 Liège

Liège, le 13 avril 2021

OBJET : PU/90470 G

Situation des travaux : boulevard Frère Orban 25 à 4000 Liège

Monsieur le Directeur,

Sur base des plans ci-joints et des documents en notre possession, le projet:

- Fait l'objet d'un permis d'environnement référencé 1/2/464 arrivant à échéance le 17/09/2029 et portant sur l'exploitation d'un immeuble de bureaux de 11 étages comportant un groupe de climatisation, une installation de chauffage comportant 2 chaudières, un dépôt de mazout de 20000 litres et un parking couvert de 57 emplacements situé en sous-sol,

Il convient d'inviter le demandeur (rendeur, architecte, futur exploitant) à :

- être attentif à la mise à jour du registre des installations et des permis d'environnement (article 10 § 2 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement).

Dès lors, nous émettons un avis **favorable** sur le dossier référencé ci-dessus.

Cet avis porte uniquement sur la détermination d'éventuelles rubriques de classement telles que prévues dans le Décret sur le permis d'environnement et sur la procédure à suivre.

Veuillez croire, Monsieur le Directeur, cher Monsieur Kinet, en l'assurance de notre meilleure considération.

Département Police administrative et
Sécurité publique

Place du Marché 2, 4000 Liège

Agent traitant : Sylvie SLOWINSKI

S.A. IMODEFF

Mme Fabienne PIERREE

Avenue Louise 335

1050 IXELLES

Liège, le 17/06/2021

Nos réf. : D/1118

Agent traitant technique : Stéphane Claude

Tél.: 04.221.83.59

Objet de la déclaration : installations de chantier (outillage, réservoirs mobiles de gaz, liquides inflammables, 2 réservoirs de mazout avec pistolets et un stockage temporaire de déchets)

Situation : boulevard Frère Orban 25 à 4000 LIEGE

Madame,

Conformément à l'article 14 § 4 du Décret de la Région Wallonne du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, je vous notifie par la présente la décision relative à la déclaration reprise en objet.

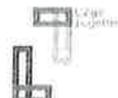
Tout renseignement complémentaire peut être obtenu auprès de l'agent technique en charge du dossier, M. Stéphane Claude - tél : 04.221.83.59.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de ma meilleure considération.

Marie-France MULLENDERS,



Chef de division administratif



Coordination officielle**4 juillet 2002 - Arrêté du Gouvernement wallon fixant les conditions générales d'exploitation des établissements visés par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement (M.B. 21.09.2002 - err. 01.10.2002)**

modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon :

- du 1^{er} juillet 2010 relatif aux conditions et modalités d'agrément des laboratoires ou organismes en matière de bruit (M.B. 17.08.2010)
- du 16 janvier 2014 déterminant les conditions sectorielles relatives à certaines activités générant des conséquences importantes pour l'environnement et modifiant diverses dispositions en ce qui concerne notamment les émissions industrielles (M.B. 18.02.2014)
- du 22 décembre 2016 formant la partie réglementaire du Code du développement territorial (M.B. 03.04.2017)
- du 13 décembre 2018 déterminant les conditions sectorielles relatives aux installations de distribution de carburants destinées à l'alimentation en carburant alternatif gazeux de réservoir de véhicules à moteur, lorsqu'il s'agit de gaz naturel liquéfié et modifiant divers arrêtés du Gouvernement wallon relatifs au permis d'environnement (M.B. 20.02.2019)

Le Gouvernement wallon,

Vu le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, notamment les articles 4 et 9;

Vu la délibération du Gouvernement sur la demande d'avis à donner par la section de législation du Conseil d'Etat dans un délai ne dépassant pas un mois;

Vu l'avis 32.052/4 du Conseil d'Etat, donné le 20 mars 2002, en application de l'article 84, alinéa 1^{er}, 1°, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;

Sur proposition du Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement;

Après en avoir délibéré,

Arrête :

CHAPITRE I^{er}. - Dispositions générales

Article 1^{er}. Au sens du présent arrêté, on entend par :

décret : le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement;

établissement existant : un établissement ayant fait l'objet d'une autorisation d'exploitation avant l'entrée en vigueur du présent arrêté.

[Art. 1/1. Les valeurs limites d'émission des substances polluantes sont applicables au point de rejet des émissions à la sortie de l'établissement, et toute dilution intervenant avant ce point n'est pas prise en compte lors de la détermination de ces valeurs.

En ce qui concerne les rejets indirects de substances polluantes dans l'eau, l'effet d'une station d'épuration peut être pris en considération lors de la détermination des valeurs limites d'émission de l'établissement, à condition qu'un niveau équivalent de protection de l'environnement dans son ensemble soit garanti et pour autant qu'il n'en résulte pas une augmentation des charges polluantes dans le milieu.]

[A.G.W. 16.01.2014]

CHAPITRE II. - Implantation et construction

Art. 2. A l'entrée de tout établissement de classe 1 et 2, il est indiqué de manière lisible les informations suivantes :

- la nature de l'établissement;
- la date de l'expiration du délai du permis;
- le nom, l'adresse et le numéro de téléphone du siège social de l'exploitant;
- le numéro de téléphone du siège d'exploitation;

- l'adresse et le numéro de téléphone du fonctionnaire chargé de la surveillance;
- le ou les numéros de téléphone du ou des services à contacter en cas de sinistre ou d'incendie.

Art. 3. Les établissements sont conçus, implantés ou équipés de manière à prévenir et à limiter efficacement les dangers, nuisances ou inconvénients pour l'homme et l'environnement qu'ils sont susceptibles de causer, directement ou indirectement, pendant ou après l'exploitation.

CHAPITRE III. - Exploitation

Art. 4. L'exploitant veille au bon fonctionnement, à l'entretien et à la propreté de l'établissement.

L'ensemble de l'établissement, en ce compris l'entrée et la sortie, les aires de stationnement et les abords de l'établissement sont nettoyés régulièrement.

Art. 5. L'exploitant prend les précautions nécessaires en vue de s'assurer que les matières ou substances acceptées dans l'établissement sont, par leur nature et leur origine, conformes aux conditions d'exploitation.

CHAPITRE IV. - Prévention des accidents et incendies

Art. 6. L'exploitant est tenu, en toutes circonstances, d'identifier les risques permanents et occasionnels de pollution accidentelle, d'incendie ou d'explosion et de prendre les mesures nécessaires pour les prévenir et les combattre rapidement et efficacement.

Toutes les précautions sont prises pour éviter les atmosphères explosives aux endroits où des produits facilement ou extrêmement inflammables sont utilisés, manutentionnés ou stockés. Les précautions visent prioritairement à réduire les émissions de gaz, de vapeurs ou de poussières inflammables. Dans tous les cas où l'absence d'émission de gaz, de vapeurs ou de poussières inflammables ne peut être garantie, des mesures particulières sont prises pour augmenter la dilution dans l'air et empêcher l'inflammation.

Toutes les précautions sont prises pour éviter les émissions de produits polluants dans l'air, l'eau ou le sol. Les opérations susceptibles de libérer des produits dangereux ou polluants sont planifiées pour garantir l'absence d'émission dans l'environnement. Cette exigence peut être satisfaite par des opérations de purge préalable ou par la mise en place de moyens de rétention efficaces.

Tous les postes de chargement de citernes mobiles ou de réservoirs de carburant sont implantés sur des sols imperméables et drainés vers des installations d'épuration appropriées aux pollutions prévisibles et correctement dimensionnées. Les opérations de transfert sont réalisées à l'aide de pompes asservies à la détection de la vigilance d'un opérateur. Les transferts par gravité vers des réservoirs mobiles sont interdits.

Les organes et les commandes de transfert de produits dangereux ou polluants sont clairement identifiables quant à la nature des fluides et leur destination. L'accès aux organes et aux commandes est interdit aux personnes non autorisées.

Toutes les opérations occasionnelles susceptibles de générer des volumes d'eaux résiduelles, de boues ou de déchets dangereux dépassant les capacités d'élimination prévues dans l'établissement font l'objet d'une planification particulière garantissant le bon déroulement des travaux dans le respect des réglementations environnementales.

Des moyens de détection des atmosphères explosives, des incendies ou des émissions de substances dangereuses ou polluantes sont installés en tous lieux où de telles situations sont prévisibles et constitueraient un danger immédiat pour les personnes ou l'environnement. Ces détecteurs enclenchent un système d'alerte des préposés aux interventions et, le cas échéant, un système automatique de lutte et de mise en sécurité, si une intervention humaine rapide ne peut être garantie.

Tout le personnel concerné est régulièrement informé des risques de pollution accidentelle, d'incendie et d'explosion ainsi que des moyens de prévention et de lutte. Des instructions écrites relatives aux règles de prévention et d'intervention sont apposées de façon visible et lisible aux endroits où les risques ont été décelés ainsi qu'aux points de départ des équipes d'intervention.

L'exploitant veille au maintien en bon état de fonctionnement de tous les dispositifs nécessaires à la maîtrise des

risques de pollution, d'incendie ou d'explosion. Le matériel de détection et de lutte contre l'incendie est contrôlé une fois par an.

CHAPITRE V. - Eau

Section 1^{re}. - Déversements d'eaux usées

Art. 7. Pour l'application du présent chapitre, on entend par :

- eaux de surface ordinaires : les eaux de surface ordinaires telles que définies par le décret du 7 octobre 1985 sur la protection des eaux de surface contre la pollution;
- égouts publics : les égouts publics tels que définis par le décret du 7 octobre 1985 sur la protection des eaux de surface contre la pollution;
- voies artificielles d'écoulement des eaux pluviales : les voies artificielles d'écoulement des eaux pluviales telles que définies par le décret du 7 octobre 1985 sur la protection des eaux de surface contre la pollution;
- eaux usées : les eaux usées telles que définies par le décret du 7 octobre 1985 sur la protection des eaux de surface contre la pollution;
- eaux déversées : les eaux qui, à l'exutoire de la conduite de décharge, s'écoulent dans une eau de surface ordinaire, dans un égout public ou dans une voie artificielle d'écoulement des eaux pluviales;
- eaux de refroidissement : les eaux qui sont utilisées dans l'industrie pour le refroidissement en circuit ouvert et qui ne sont pas entrées en contact avec les matières à refroidir;
- DBO₅ : la demande biochimique d'oxygène en 5 jours à 20 °C;
- pH : le coefficient caractérisant l'acidité ou la basicité d'un milieu.

Art. 8. Les émissions sont exprimées soit :

- en concentration (mg/l);
- en charge journalière (kg/j);
- en charge mensuelle (kg/mois);
- en charge annuelle (kg/an);
- en toute autre unité s'adaptant à la situation.

Art. 9. Sans préjudice de l'alinéa 2, les valeurs d'émission figurant dans les conditions d'exploitation sont des valeurs maximales à respecter à tout moment.

Les conditions sectorielles peuvent consister en les valeurs moyennes pour une période de 24 heures. Dans ce cas, ces valeurs moyennes équivalent aux deux tiers des valeurs maximales fixées dans les conditions sectorielles et la valeur correspondant à cinq fois les valeurs moyennes ne peut à aucun moment être dépassée.

Si les conditions sectorielles fixent des valeurs moyennes, elles imposent à l'exploitant de placer des appareils de mesure, d'enregistrement ou d'échantillonnage permettant le contrôle du respect des valeurs moyennes.

Si les eaux déversées proviennent de l'utilisation d'une eau de surface ordinaire ou d'une eau souterraine, les valeurs fixées par les conditions sectorielles peuvent être additionnées aux teneurs correspondantes de l'eau prélevée.

Les alinéas 2 et 3 ne sont pas d'application pour le pH, la température, le goût, la couleur, l'odeur et pour les paramètres micro biologiques, à l'exception de la DBO₅.

Lorsque plusieurs conditions sectorielles s'appliquent à un déversement d'eaux usées, les conditions sectorielles sont calculées en effectuant la somme des conditions individuelles pondérées par les débits correspondants.

Des conditions sectorielles ou particulières peuvent être imposées à l'ensemble des déversements d'eaux usées.

Art. 10. Dans les cas suivants, les conditions particulières de rejet peuvent être moins sévères que les conditions sectorielles :

- si l'évaluation des incidences montre que l'impact sur le milieu récepteur est négligeable;
- s'il apparaît qu'aucune meilleure technologie disponible ne permet à l'exploitant concerné de répondre aux conditions sectorielles. Dans ce cas, les dérogations accordées sont assorties d'un délai au terme duquel elles devront être, soit confirmées, partiellement ou complètement, soit supprimées en fonction des progrès, scientifiques et technologiques réalisés entre-temps;
- s'il existe une convention entre l'exploitant et l'autorité qui gère la station d'épuration dans laquelle les eaux usées industrielles sont déversées et s'il apparaît que ces eaux avec leurs charges polluantes existantes peuvent être traitées de manière satisfaisante dans cette station d'épuration;
- si la valeur des paramètres micro biologiques, non compris la DBO₅, du pH, de la température, du goût, de la couleur et de l'odeur dans l'eau réceptrice dépasse la valeur naturelle et/ou rend impossible le respect des conditions sectorielles ou si la valeur naturelle de l'eau prélevée dépasse la valeur sectorielle.

[Sans préjudice de l'article 7bis, § 2, du décret, l'alinéa 1^{er} ne s'applique pas aux installations et activités visées à l'annexe XXIII de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement.]

[A.G.W. 16.01.2014]

Section 2. - Prises d'eau

Art. 11. Les prises d'eau respectent les conditions suivantes :

- la qualité de l'eau de la nappe aquifère est préservée;
- la quantité totale d'eau prélevée dans une nappe aquifère ne dépasse, ni le volume annuel moyen de l'alimentation naturelle de ladite nappe, ni un volume garantissant à tout moment le débit d'étiage des cours d'eau alimentés par ladite nappe;
- la sécurité des personnes et des biens n'est pas affectée par les modifications apportées à la nappe aquifère.

Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, 2^o, les conditions particulières peuvent, dans des circonstances exceptionnelles et pour une durée limitée, permettre un dépassement déterminé du débit autorisé.

CHAPITRE VI. - Air

Art. 12. Pour l'application du présent chapitre, on entend par :

- pollution de l'atmosphère : la pollution de l'atmosphère telle que définie à l'article 2 de la loi du 28 décembre 1964 sur la pollution atmosphérique;
- émission atmosphérique canalisée : émission faisant l'objet d'une captation, au besoin d'une épuration, avant son évacuation dans l'atmosphère à un point de rejet;
- émission atmosphérique diffuse : émission ne pouvant faire l'objet ni d'une captation, ni d'une évacuation à un point de rejet pour des raisons techniques ou économiques;
- [...]
- niveau d'odeur : le facteur de dilution « d » qu'il faut appliquer à un rejet atmosphérique pour atteindre par olfactométrie son seuil de perception. Soit le facteur de dilution à appliquer pour que 50 % de la population des flaireurs perçoive une odeur.

$$d = \frac{D_p + D_o}{D_o}$$

D_p : débit volumique d'air pur

D_O : débit volumique d'air odorant

Il s'exprime en nombre d'unités d'odeur par m^3 soit uo/m^3 ;

- débit d'odeur : le produit, exprimé en nombre d'unités d'odeur par heure (uo/h) du débit d'air rejeté par le niveau d'odeur;

- débit massique : la masse des substances émises par unité de temps, exprimée en g/h ;

objectif de qualité de l'air : valeurs limites, valeurs d'alerte ... telles que définies dans l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 juin 2000 relatif à l'évaluation et à la gestion de la qualité de l'air ambiant;

- niveau : concentration d'un polluant dans l'air ambiant extérieur, à l'exclusion des lieux de travail ou son dépôt sur les surfaces en un temps donné.

[A.G.W. 16.01.2014]

Art. 13. Si pour l'un ou plusieurs polluants, les objectifs de qualité de l'air à court terme sont susceptibles d'être dépassés ou sont dépassés, d'initiative ou à la demande du fonctionnaire technique, l'exploitant d'une installation dont les débits massiques en ces polluants ou précurseurs de ces polluants sont supérieurs à ceux définis spécifiquement à cet effet aux conditions sectorielles prend toutes mesures nécessaires afin de limiter les émissions de ce ou ces polluants ou précurseurs, et ce, jusqu'à notification de la fin de l'alerte.

Art. 14. Les émissions sont exprimées soit :

- suivant la concentration rapportée à des conditions de référence de température, de pression, de degré d'humidité, de pourcentage d'oxygène ou de dioxyde de carbone. Les quantités d'air servant à diluer ou refroidir les rejets gazeux ne sont pas prises en compte;

- suivant la quantité totale de polluant émis, c'est-à-dire le débit massique rapporté à une période de fonctionnement dans les conditions d'émission les plus défavorables pour l'environnement. Les conditions opératoires particulières de démarrage et d'arrêt de l'installation ne sont pas prises en compte;

- suivant le facteur d'émission, c'est-à-dire la quantité de polluant, exprimée en kg/t ou g/t , émise par unité de produit fabriqué, de combustible consommé ou autre;

- suivant le débit d'odeur.

Art. 15. Sans préjudice des alinéas 2 et 3, les valeurs limites d'émission sont rapportées aux conditions normales suivantes :

température = 273,15 K;

pression = 101,3 kPa;

gaz sec = degré d'humidité nul.

Si les rejets sont fortement chargés en eau notamment suite à l'utilisation d'un combustible riche en hydrogène, en raison d'une épuration humide, d'un refroidissement par pulvérisation d'eau ou d'une installation de séchage, les conditions normales sont celles prévalant au cours de la mesure.

Si, pour une installation de combustion ou assimilable à une combustion, la teneur en oxygène des gaz résiduels est spécifiée, la formule suivante est utilisée pour rapporter les valeurs limites à cette teneur :

$$E_R = \frac{21 - O_R}{21 - O_M} \times E_M$$

où :

E_R est l'émission rapportée à la teneur de référence en oxygène;

E_M est l'émission mesurée;

O_M est la teneur mesurée en oxygène;

O_R est la teneur de référence en oxygène.

Art. 16. Pour les procédés discontinus, caractérisés par un cycle de fonctionnement comportant des opérations successives, les valeurs limites d'émission correspondent à des moyennes sur l'ensemble des opérations donnant lieu à une émission atmosphérique au cours d'un cycle.

Art. 17. § 1^{er}. Les émissions atmosphériques sont captées, au besoin épurées, conduites au point de rejet et évacuées en assurant une dispersion satisfaisante dans l'atmosphère. La forme des conduits, notamment dans leur partie la plus proche du débouché à l'atmosphère, est conçue de façon à favoriser au maximum l'ascension des gaz dans l'atmosphère.

§ 2. A défaut de pouvoir capter les émissions, l'exploitant prend les mesures nécessaires pour limiter la production d'émissions atmosphériques à la source et leur transmission vers les environs.

Suivant les circonstances, les possibilités techniques et économiques, il prend les mesures visant à diminuer :

- l'occurrence et l'importance des émissions atmosphériques en procédant notamment au confinement des sources;
- la transmission des émissions vers les environs, en procédant notamment au réaménagement du site d'exploitation de façon à éloigner les sources importantes d'émissions atmosphériques des zones habitées.

CHAPITRE VII. - Bruit

Section 1^{re}. - Généralités

Art. 18. Le présent chapitre s'applique aux niveaux de bruit à l'immission, c'est-à-dire aux niveaux de bruit auxquels est soumis le voisinage d'un établissement, du fait de son exploitation. Il s'agit du bruit particulier au sens défini à l'article 20, 3°.

Ne sont pas pris en compte, pour les présentes conditions, les bruits liés à la circulation des véhicules et aux engins mobiles utilisés dans les chantiers de construction.

Art. 19. Pour l'application du présent chapitre, on entend par :

- niveau de pression acoustique continu équivalent pondéré A : le niveau de pression acoustique pondéré A du bruit continu stable qui, au cours d'une période spécifiée T, aurait la même pression quadratique moyenne que le bruit fluctuant. Il s'exprime en dB(A);
- bruit ambiant : le bruit résultant de l'action de toutes les sources de bruit dans un endroit donné à un moment donné;
- bruit particulier : l'une des composantes du bruit ambiant qui peut être attribuée à une source particulière;

Le niveau de pression acoustique continu équivalent pondéré A d'un bruit particulier, relatif à une période T, est indiqué par le symbole : $L_{A\text{éq,part,T}}$.

- niveau d'évaluation du bruit particulier $L_{A,r,T}$: le niveau de pression acoustique continu équivalent pondéré A du bruit particulier de l'établissement, corrigé de deux termes correctifs (C_t et C_i) représentatifs d'éventuels bruits à caractère tonal ou bruits impulsifs :

$$L_{A,r,T} = L_{A\text{éq,part,T}} + C_t + C_i$$

- période de référence : la période représentative des activités humaines typiques intervenant dans la détermination des valeurs limites;
- intervalle d'observation : l'intervalle de temps auquel le niveau d'évaluation se rapporte.

La durée de l'intervalle d'observation est fixée à une heure.

- intervalle de mesurage : l'intervalle de temps choisi par le fonctionnaire chargé de la surveillance ou le laboratoire agréé pendant lequel les niveaux sonores sont effectivement mesurés. Les intervalles de mesurage sont fixés en fonction des paramètres jugés pertinents par l'opérateur, dont notamment la nature et la durée des conditions de fonctionnement de l'établissement concerné, les conditions atmosphériques et la présence d'autres sources sonores perturbantes;

- mitoyenneté : la présence d'un mur commun à un établissement et un bâtiment habité par des personnes étrangères à l'établissement, ou, en l'absence de mur commun, le risque de transmission du son par voie solidoienne;
- bruit à caractère tonal : un bruit qui comporte une émergence tonale importante;
- bruit impulsif : un bruit qui comporte une ou plusieurs impulsions d'énergie acoustique;
- période de jour : la période s'étendant de 7 à 19 heures les jours ouvrables, samedis y compris;
- période de transition : la période s'étendant de 6 à 7 heures et de 19 à 22 heures les jours ouvrables, samedis y compris, et de 6 à 22 heures les dimanches et jours fériés;
- période de nuit : la période s'étendant tous les jours de la semaine de 22 à 6 heures;
- [CoDT : Code du développement territorial;
- zone d'habitat : la zone visée à l'article D.II.24 du CoDT;
- zone d'habitat à caractère rural : la zone visée à l'article D.II.25 du CoDT;
- zone de services publics et d'équipements communautaires : la zone visée à l'article D.II.26 du CoDT;
- zone de loisirs : la zone visée à l'article D.II.27 du CoDT;
- zone d'activité économique : la zone visée aux articles D.II.28 à D.II.33 du CoDT;
- zone d'enjeu régional : la zone visée à l'article D.II.34 du CoDT;
- zone d'enjeu communal : la zone visée à l'article D.II.35 du CoDT;
- zone agricole : la zone visée à l'article D.II.36 du CoDT;
- zone forestière : la zone visée à l'article D.II.37 du CoDT;
- zone d'espaces verts : la zone visée à l'article D.II.38 du CoDT;
- zone naturelle : la zone visée à l'article D.II.39 du CoDT;
- zone de parc : la zone visée à l'article D.II.40 du CoDT;
- zone d'extraction : la zone visée à l'article D.II.41 du CoDT;
- zone d'aménagement communal concerté : la zone visée à l'article D.II.42 du CoDT;](1)
- organe de sécurité : organe visant à prévenir un dysfonctionnement d'une installation;

[- locaux habités : des locaux qui sont utilisés comme lieux de résidence ou tous autres locaux dans lesquels des personnes séjournent habituellement;

- locaux valablement autorisés à la date du permis ou de la déclaration : les locaux qui, à la date de l'octroi du permis d'environnement ou du permis unique ou à la date de la déclaration, étaient ou sont conformes aux prescriptions applicables en vertu des dispositions relatives à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme.](2)
(1)[A.G.W. 22.12.2016] - (2)[A.G.W. 13.12.2018]

Art. 20. Les limites sont applicables au niveau d'évaluation du bruit particulier de l'établissement et doivent être respectées pour tout intervalle d'observation d'une heure dans la période de référence considérée.

Cet intervalle d'observation s'étend sur une heure glissante, c'est-à-dire qu'il peut commencer à tout instant, sans toutefois se répartir sur 2 périodes de référence différentes.

Art. 21. [Dans les zones d'habitat, d'enjeu communal et d'habitat à caractère rural le respect des conditions est imposé en tout point des zones d'immission.](1)

[Dans les zones agricoles, forestières, d'espaces verts, naturelles, de parc, de loisirs, de services publics et d'équipement communautaire, les limites sont respectées dans un périmètre de quatre mètres autour des locaux habités, valablement autorisés à la date du permis ou de la déclaration.](1)(2)

[Les zones d'aménagement communal concerté seront considérées conformément à l'affectation que leur donnent les schémas d'orientation locaux et les zones d'enjeu régional seront considérées conformément à l'affectation que leur donnent les cartes d'affectation des sols.](1)

Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, des points de mesures de référence peuvent être spécifiés dans les conditions particulières d'exploitation, afin de faciliter la surveillance ou de tenir compte des spécificités locales. Dans ce cas, ces points seront les seules références quant au respect des valeurs limites générales de niveaux de bruit.

En cas de modification du plan de secteur, pour les établissements existants, les seuils restent ceux qui résulteraient de la situation du plan de secteur prévalant lors de l'octroi du permis.

(1)[A.G.W. 22.12.2016] - (2)[A.G.W. 13.12.2018]

Art. 22. Les valeurs limites ne s'appliquent pas à l'intérieur des zones d'activité économique [ni dans les zones d'extraction].

[A.G.W. 22.12.2016]

Art. 23. Les conditions particulières peuvent prévoir des dépassements de valeurs limites lors de situations exceptionnelles spécifiées.

Section 2. - Valeurs limites générales

Art. 24. Les valeurs limites du niveau d'évaluation du bruit particulier sont établies en fonction de la zone d'immission dans laquelle les mesures sont effectuées et sont reprises au tableau 1 figurant en annexe.

Par dérogation à l'alinéa 1^{er} et sans préjudice de l'article 28, pour les établissements existants, les conditions particulières peuvent prévoir les valeurs limites du tableau 2 en annexe.

Art. 25. En cas de mitoyenneté, des valeurs limites s'appliquent également aux niveaux de bruit mesurés à l'intérieur des habitations, conformément à l'article 31, dernier alinéa. Ces valeurs limites sont les suivantes :

35 dB(A) en période de jour;

30 dB(A) en période de transition;

25 dB(A) en période de nuit.

Les limites imposées à l'intérieur des habitations sont complémentaires aux limites fixées à l'extérieur, qui sont toujours d'application.

Art. 26. § 1^{er}. Pour les établissements [existants], qui, au moment de l'introduction du dossier, ne satisfont pas aux valeurs limites du tableau 2 en annexe, le permis d'environnement ou le permis unique impose la réalisation d'une étude technico-économique évaluant la faisabilité d'investissements visant à la réduction des émissions sonores et les niveaux de bruit prévisionnels qui en découlent.

§ 2. L'étude est établie avec la collaboration [d'un laboratoire ou organisme agréé sur base de l'arrêté du Gouvernement wallon du 1^{er} juillet 2010 relatif aux conditions et modalités d'agrément des laboratoires ou organismes en matière de bruit]. L'étude est approuvée [par le laboratoire ou organisme agréé].

§ 3. L'étude est déposée auprès du fonctionnaire technique dans le délai fixé par le permis d'environnement ou le permis unique.

Sur base de l'étude, le fonctionnaire technique propose à l'autorité d'adopter des conditions particulières complémentaires, fixant la nature des travaux d'assainissement, leur délai d'exécution et les valeurs limites définitives des niveaux de bruit.

Ces limites peuvent être supérieures aux valeurs du tableau 2 en annexe.

§ 4. Si une étude a été imposée par le permis d'environnement ou le permis unique et dans l'attente de la réalisation des travaux d'assainissement et de la mise en application des valeurs limites définitives, une tolérance de 10 dB(A) est appliquée aux valeurs limites du tableau 2 en annexe.

[A.G.W. 01.07.2010]

Art. 27. Dans la mesure où le respect du présent arrêté nécessite, au moment de l'introduction du permis, pour les établissements existants, des travaux de mise en conformité, le permis peut fixer un délai de mise en conformité d'un an maximum à dater de la date du permis et, dans ce cas, détermine les conditions à respecter pendant ce

déla.

Section 3. - Conditions de mesures

Sous-section 1^{re}. - Généralités

Art. 28. Les instruments de mesures sonométriques répondent aux exigences fixées par les normes CEI 651 et CEI 804 pour les appareils de classe I.

Art. 29. Le rapport de mesurage est à la disposition du fonctionnaire chargé de la surveillance et comprend les renseignements suivants, au besoin avec un justificatif de la part du responsable de la mesure :

- nom du responsable de la mesure;
- nom de l'auteur du rapport;
- date, heure et durée de la mesure, période de mesurage;
- localisation de la mesure, zone;
- identification de l'établissement;
- conditions météorologiques;
- type et caractéristiques de l'appareil de mesure utilisé;
- méthode de mesure utilisée;
- grandeurs mesurées (niveaux équivalents, niveaux statistiques,...) et résultats obtenus;
- description des bruits perçus : variabilité, intermittence, caractère tonal ou impulsif.

Sous-section 2. - Position du point de mesures

Art. 30. Les mesures sont effectuées à l'extérieur des habitations, si possible à au moins 3,50 mètres de toute structure réfléchissante autre que le sol.

Elles peuvent également être effectuées aux étages des immeubles d'habitation, dans le plan des fenêtres ouvertes.

Elles sont effectuées, dans la mesure du possible, entre 1,2 mètre et 1,5 mètre au-dessus du sol ou du niveau d'étage considéré.

Les mesures ne peuvent être réalisées en cas de précipitations ou lorsque la vitesse du vent dépasse 5 m/s.

En cas de mitoyenneté, des mesures complémentaires sont effectuées, portes et fenêtres fermées, à l'intérieur des bâtiments étrangers à l'établissement, dans les locaux habituellement occupés par des personnes à une hauteur au-dessus des planchers comprise entre 1,2 mètre et 1,5 mètre et, si possible, au moins à 1 mètre des murs sans fenêtre et à 1,5 mètre des murs comportant des fenêtres.

Sous-section 3. - Bruits à caractère tonal

Art. 31. La détection d'un bruit à caractère tonal justifiant un terme correctif s'effectue par une analyse en bandes de tiers d'octave.

Si la présence d'un bruit à caractère tonal est suspectée, mais qu'elle ne peut être mise en évidence par l'analyse en 1/3 d'octave, le responsable de la mesure peut recourir à l'analyse en bandes de 1/24 d'octave.

Art. 32. Le terme correctif C_t intervenant dans le calcul du niveau d'évaluation du bruit particulier est fonction de l'émergence tonale, c'est-à-dire de la différence entre le niveau de la bande émergente et la moyenne arithmétique des niveaux des bandes voisines.

Si l'émergence tonale est à la limite de deux bandes voisines, le niveau de la bande émergente est déterminé par la somme énergétique des niveaux des deux bandes concernées.

Art. 33. Si l'analyse s'effectue en 1/3 d'octave, on applique, en fonction de l'émergence tonale E en dB présente dans le bruit particulier de l'établissement :

- un terme correctif de 3 dB(A), pour $6 < E \leq 9$;
- un terme correctif de 4 dB(A), pour $9 < E \leq 12$;
- un terme correctif de 5 dB(A), pour $12 < E \leq 15$;
- un terme correctif de 6 dB(A), pour $15 < E$.

Si l'analyse s'effectue en 1/24 d'octave, on applique, en fonction de l'émergence tonale E en dB présente dans le bruit particulier de l'établissement :

- un terme correctif de 2 dB(A), pour $12 < E \leq 15$;
- un terme correctif de 3 dB(A), pour $15 < E \leq 18$;
- un terme correctif de 4 dB(A), pour $18 < E \leq 21$;
- un terme correctif de 5 dB(A), pour $21 < E \leq 24$;
- un terme correctif de 6 dB(A), pour $24 < E$.

Art. 34. Par dérogation à l'article 33, ne sont pas prises en compte les émergences tonales pour lesquelles le niveau pondéré A de la bande émergente est inférieur de 15 dB ou plus, à la valeur globale du spectre exprimée en dB(A).

Sous-section 4. - Bruits impulsifs

Art. 35. Un bruit peut être qualifié d'impulsif si la mesure selon la caractéristique dynamique « impulse » fournit un niveau maximal supérieur de 5 dB(A) au niveau maximal selon la caractéristique dynamique « slow ».

Le caractère impulsif d'un bruit peut également être mis en évidence par la mesure des $L_{A\text{éq},10\text{msec}}$. Dans ce cas, un bruit peut être qualifié d'impulsif si l'on constate une augmentation de 10 dB(A) ou plus entre deux $L_{A\text{éq},10\text{msec}}$ successifs et si la durée du phénomène n'excède pas 1 seconde.

Art. 36. Dans le cas où le bruit particulier de l'établissement comporte des bruits impulsifs, un terme correctif C_1 de 5 dB(A) est appliqué aux intervalles de mesures du bruit particulier, caractérisés par ces bruits impulsifs. Cette disposition ne s'applique pas au bruit en provenance des organes de sécurité.

Art. 37. Les bruits impulsifs sont limités de telle sorte que l'on ait, selon la méthode de mesure utilisée :

$$L_{A\text{imp,max}} \leq 75 \text{ dB(A)} \text{ ou } L_{A\text{éq},10\text{msec,max}} \leq 80 \text{ dB(A)}.$$

$L_{A\text{imp,max}}$ est la valeur maximale atteinte par le niveau de pression acoustique pondéré A, mesuré selon la caractéristique dynamique « impulse », durant l'intervalle de mesurage.

$L_{A\text{éq},10\text{msec,max}}$ est la valeur maximale atteinte par le $L_{A\text{éq},10\text{msec}}$, durant l'intervalle de mesurage.

CHAPITRE VIII. - Dispositions finales.

Art. 38. Sans préjudice de l'article 6 du décret, les conditions particulières d'exploitation peuvent déroger aux conditions sectorielles s'appliquant à une installation lorsque ces dernières contiennent des dispositions incompatibles entre elles.

Art. 39. Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} octobre 2002.

Art. 40. Le Ministre de l'Aménagement du Territoire, l'Urbanisme et l'Environnement est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Annexe

Tableau 1. - Valeurs limites générales de niveaux de bruit applicables à un établissement classé

Zone d'immission dans laquelle les mesures sont effectuées		Valeurs limites (dBA)		
		Jour 7h-19h	Transition 6h-7h 19h-22h	Nuit 22h-6h
I	[Toutes zones, lorsque le point de mesure est situé à moins de 500 m de la zone d'extraction, de dépendances d'extraction, d'activité économique industrielle ou d'activité économique spécifique, ou, à moins de 200 m de la zone d'activité économique mixte, dans laquelle est situé l'établissement]	55	50	45
II	[Zones d'habitat, zone d'enjeu communal et d'habitat à caractère rural, sauf I]	50	45	40
III	Zones agricoles, forestières, d'espaces verts, naturelles, de parcs, sauf I	50	45	40
IV	Zones de loisirs, de services publics et d'équipements communautaires	55	50	45

Tableau 2. - Valeurs limites de niveaux de bruit pouvant être appliquées dans les conditions particulières relatives à un établissement existant, ayant fait l'objet d'une autorisation d'exploitation avant l'entrée en vigueur du présent arrêté

Zone d'immission dans laquelle les mesures sont effectuées		Valeurs limites (dBA)		
		Jour 7h-19h	Transition 6h-7h 19h-22h	Nuit 22h-6h
I	[Toutes zones, lorsque le point de mesure est situé à moins de 500 m de la zone d'extraction, de dépendance d'extraction, d'activité économique industrielle ou d'activité économique spécifique, ou, à moins de 200 m de la zone d'activité économique mixte, dans laquelle est situé l'établissement]	60	55	50
II	[Zones d'habitat, zone d'enjeu communal et d'habitat à caractère rural, sauf I]	55	50	45
III	Zones agricoles, forestières, d'espaces verts, naturelles, de parcs, sauf I	55	50	45
IV	Zones de loisirs, de services publics et d'équipements communautaires	60	55	50

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 fixant les conditions générales d'exploitation des établissements visés par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement.

[A.G.W. 22.12.2016]

11/07/2019 à 09:31

29 novembre 2007 - Arrêté du Gouvernement wallon déterminant les conditions intégrales relatives aux installations de distribution d'hydrocarbures liquides dont le point d'éclair est supérieur à 55 °C et inférieur ou égal à 100 °C, pour véhicules à moteur, à des fins commerciales autres que la vente au public, telles que la distribution d'hydrocarbures destinée à l'alimentation d'un parc de véhicules en gestion propre ou pour compte propre, comportant deux pistolets maximum et pour autant que la capacité de stockage du dépôt d'hydrocarbures soit supérieure ou égale à 3 000 litres et inférieure à 25 000 litres (M.B. 03.01.2008)

modifié par l'Arrêté du Gouvernement wallon :

- du 31 mars 2011 (M.B. 22.04.2011)*

- du 13 juillet 2017 modifiant divers arrêtés suite à la dissolution de l'Office wallon des déchets (M.B. 27.09.2017)

- du 11 avril 2019 modifiant divers arrêtés en ce qui concerne la gestion des risques de pollutions ponctuelles liées aux manipulations des produits et effluents phytopharmaceutiques (M.B. 25.06.2019)

* s'applique aux établissements existants dès son entrée en vigueur

Le Gouvernement wallon,

Vu le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, notamment les articles 4, 5, 6, 7, 8 et 9;

Vu le titre III du Règlement général pour la protection du travail;

Vu l'avis 43.380/2/V du Conseil d'Etat, donné le 9 août 2007 en application de l'article 84, § 1er, alinéa 1er, 1°, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;

Considérant que le présent arrêté a été communiqué à la Commission européenne conformément à l'article 8 de la Directive 98/34/CE du Parlement européen et du Conseil du 22 juin 1998 prévoyant une procédure d'information dans le domaine des normes et réglementations techniques et des règles relatives aux services de la société de l'information; qu'elle n'a pas émis d'observation;

Sur la proposition du Ministre de l'Agriculture, de la Ruralité, de l'Environnement et du Tourisme;

[Vu l'avis 49/063/4 du Conseil d'Etat, donné le 13 janvier 2011 en application de l'article 84, § 1er, alinéa 1er, 1°, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Sur proposition du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du Territoire et de la Mobilité;]

[A.G.W. 31.03.2011]

[Considérant la nécessité de mettre les arrêtés en concordance avec la dissolution de l'office wallon des déchets;

Sur la proposition du Ministre de l'Environnement;][A.G.W. 13.07.2017]

[Vu le rapport du 4 décembre 2017 établi conformément à l'article 3, 2°, du décret du 11 avril 2014 visant à la mise en oeuvre des résolutions de la Conférence des Nations unies sur les femmes à Pékin de septembre 1995 et intégrant la dimension du genre dans l'ensemble des politiques régionales;

Vu l'avis du pôle « Environnement », donné le 13 février 2018;

Vu la demande d'avis dans un délai de 30 jours, adressée au Conseil d'Etat le 1er mars 2019, en application de l'article 84, § 1er, alinéa 1er, 2°, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant l'absence de communication de l'avis dans ce délai;

Vu l'article 84, § 4, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Sur la proposition du Ministre de l'Environnement;][A.G.W. 11.04.2019]

Après délibération,

Arrête :

TITRE 1er. - Dispositions communes

CHAPITRE 1er. - Champ d'application et définitions

Article 1er. Les présentes conditions intégrales s'appliquent aux installations de distribution d'hydrocarbures liquides dont le point d'éclair est supérieur à 55 °C et inférieur ou égal à 100 °C, pour véhicules à moteur, à des fins commerciales autres que la vente au public, telles que la distribution d'hydrocarbures destinée à l'alimentation d'un parc de véhicules en gestion propre ou pour compte propre, comportant deux pistolets maximum et pour autant que la capacité de stockage du dépôt d'hydrocarbures soit supérieure ou égale à 3 000 litres et inférieure à 25 000 litres visées par la rubrique 50.50.01 de l'annexe Ire de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées.

Art. 2. Pour l'application des présentes prescriptions, on entend par :

1° liquides combustibles : les liquides dont le point d'éclair est supérieur à 55 °C et inférieur ou égal à 100 °C;

2° point d'éclair : la température en vase fermé déterminée par la norme belge EN ISO 2719;

3° réservoir aérien : un réservoir qui peut être soit placé à l'air libre, soit dans un local souterrain ou non, soit dans une fosse non remblayée. Un réservoir aérien non accessible est un réservoir dont au moins une des parois n'est pas visible;

4° réservoir enterré : un réservoir qui se trouve totalement ou partiellement en dessous du niveau du sol et dont les parois sont directement en contact avec la terre environnante ou le matériau de remblai;

5° tuyauterie enterrée : la tuyauterie qui se trouve totalement en dessous du niveau du sol et dont les parois sont directement en contact avec la terre environnante ou le matériau de remblai;

6° encuvement : une aire étanche continue disposée en forme de cuvette dont la structure est construite en matériaux incombustibles et qui présente une résistance mécanique et une inertie chimique aux liquides combustibles;

7° fosse : un ouvrage enfoui dont la structure est construite en matériaux incombustibles. Les parois sont imperméabilisées sur leurs deux faces et présentent une résistance mécanique et chimique suffisante;

8° expert compétent : une personne ou un service technique accrédité suivant la norme ISO/CEI 17020 ou expert agréé dans la discipline "installation de stockage" conformément à l'article 681/73 du titre III du Règlement général pour la protection du travail;

9° technicien agréé : un technicien agréé conformément à l'article 634ter/4 du titre III du Règlement général pour la protection du travail;

10° point de distribution : l'installation destinée au ravitaillement en carburant de véhicules à moteur et le cas échéant, dans des réservoirs mobiles, constituée d'un flexible et d'un pistolet;

11° distributeur de carburant : l'installation comprenant les compteurs, les pompes et un ou deux points de distribution;

12° îlot : l'ouvrage permettant de surélever le distributeur de carburant par rapport au niveau de l'aire de roulage des véhicules;

13° réservoir fixe : un réservoir destiné à contenir des hydrocarbures liquides et qui est alimenté sans être déplacé;

14° installation de distribution de carburant : une installation comprenant les réservoirs, les compteurs, les pompes et un ou deux points de distribution;

15° imperméable : ayant un coefficient dynamique de perméabilité vis-à-vis des hydrocarbures inférieur à 2.10⁻⁹ cm/s, ou un coefficient d'absorption statique d'eau total (NBN B 15-215) inférieur à 7,5 %;

16° établissement existant : l'établissement dûment autorisé ou déclaré avant l'entrée en vigueur du présent arrêté. L'établissement implanté avant l'entrée en vigueur du présent arrêté, pour lequel l'exploitant peut fournir tout document établissant que l'installation de distribution de carburant était en place avant l'entrée en vigueur du présent arrêté est assimilé à un établissement existant. La transformation ou l'extension d'un établissement que l'exploitant a, avant l'entrée en vigueur du présent arrêté, consignée dans le registre prévu à l'article 10, § 2, du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement est assimilée à un établissement existant.

CHAPITRE II. - Implantation et construction

Section 1re. - Dispositions générales

Art. 3. L'installation de distribution de carburant est aménagée afin que l'arrêt des véhicules devant le distributeur de carburant n'empêche pas la circulation sur la voie publique ou le passage des piétons sur le trottoir.

Section 2. - Les réservoirs

Art. 4. La stabilité et la fixation des réservoirs sont assurées en toutes circonstances météorologiques. Ils reposent sur une assise telle que des tensions excessives ou des tassements inégaux ne puissent provoquer leur renversement ou leur rupture.

Art. 5. Chaque réservoir est équipé d'un système permettant un arrêt automatique de l'approvisionnement lorsque le réservoir a atteint 98 % de sa capacité nominale.

Art. 6. Les réservoirs double paroi sont équipés d'un système de contrôle d'étanchéité permanent équipé d'un système d'alarme visuel et sonore qui se déclenche en cas de perte d'étanchéité d'une des parois.

Section 3. - Les tuyauteries

Art. 7. Tous les accessoires tels que tuyauteries, vannes et pompes sont situés à l'aplomb de dispositifs de recueil et sont aménagés de manière à ce que toute fuite soit collectée vers lesdits dispositifs.

Art. 8. Afin de contenir une fuite éventuelle des tuyauteries et empêcher la diffusion d'hydrocarbures dans le sol, celles-ci sont soit à double paroi, soit à simple paroi placées dans un caniveau imperméable aux liquides combustibles. Ce caniveau présente une légère pente continue vers un dispositif de recueil facilement accessible.

Des dispositions sont prises pour que ces tuyauteries soient protégées contre les déformations dues au passage éventuel des véhicules.

Art. 9. Toute tuyauterie métallique enterrée est correctement protégée contre la corrosion par au minimum une couche de peinture antirouille et un enrobage de bande isolante spéciale étanche et autocollante ou par toute autre protection équivalente.

Art. 10. Chaque réservoir est raccordé à une tuyauterie d'évent qui débouche à l'air libre et qui est équipé d'un système empêchant l'introduction des eaux pluviales et/ou de ruissellement ainsi que tout objet. Cet évent est dimensionné de manière à éviter toute surpression ou dépression à l'intérieur du réservoir.

Art. 11. Les orifices de remplissage du réservoir ou de la canalisation sont équipées d'un dispositif à vis ou équivalent permettant d'assurer l'étanchéité de la connexion réservoir/camion.

Si les orifices de remplissage sont enfouis, ceux-ci sont placés dans une enceinte de protection imperméable.

Section 4. - Distributeurs de carburant

Art. 12. Le distributeur de carburant est placé sur un flot dont le périmètre est à une distance minimale de 3 mètres des limites de propriété.

Art. 13. Le pistolet de distribution est muni d'un dispositif automatique commandant l'arrêt total du débit lorsque le récepteur est plein.

Section 5. - Aire de ravitaillement et aire de remplissage des réservoirs fixes

Art. 14. § 1er. Les opérations de ravitaillement des véhicules à moteur et des réservoirs mobiles sont effectuées sur l'aire de ravitaillement. L'aire de ravitaillement est aménagée de manière à recueillir les égouttures et les épanchements accidentels d'hydrocarbures. L'aire de ravitaillement est reliée à un séparateur d'hydrocarbures.

§ 2. L'aire de ravitaillement est une aire imperméable.

L'aire de ravitaillement comprend au minimum la portion de l'aire de roulage limitée au périmètre déterminé par une distance par rapport au point de distribution de carburant, équivalente à la longueur du flexible auquel est fixé le pistolet du distributeur augmentée d'un mètre. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

[Par dérogation à l'alinéa précédent, lorsque l'orifice de remplissage du réservoir du véhicule est situé à une hauteur d'au moins deux mètres, l'aire de ravitaillement est au minimum de 4 mètres sur 2.]

§ 3. Lors du remplissage des réservoirs des véhicules, ceux-ci sont placés à l'aplomb de l'aire de ravitaillement.

[A.G.W. 31.03.2011]

Art. 15. Lorsque les orifices de remplissage ne sont pas placés dans une enceinte de protection imperméable, une aire de remplissage imperméable de minimum 4 mètres sur 2 mètres est aménagée autour des orifices de remplissage des réservoirs fixes, de manière à recueillir les égouttures et les épanchements accidentels d'hydrocarbures.

Lors du remplissage des réservoirs fixes, le camion-citerne se place à l'intérieur des limites de propriété et le collecteur de connexion du camion-citerne se positionne au-dessus de l'aire de remplissage.

Art. 16. L'aire de remplissage et l'aire de ravitaillement peuvent être confondues.

Art. 17. Par dérogation à l'article 14, § 1er, les aires de ravitaillement et de remplissage couvertes et celles situées à l'air libre lorsque le volume annuel débité d'hydrocarbures est inférieur ou égal à 20 000 litres ne sont pas reliées à un séparateur d'hydrocarbures. Celles-ci sont aménagées de manière à recueillir les égouttures et les épanchements accidentels et ont une capacité de rétention d'au moins 200 litres.

Art. 18. Sur les aires de ravitaillement et de remplissage, les bouches d'égout ou toutes autres ouvertures vers un autre espace que le séparateur d'hydrocarbures ou autre sont interdites.

[Par dérogation à l'alinéa 1er et sans préjudice de l'application de l'article 17, pour les aires de ravitaillement et de remplissage combinées à des aires de manipulation de produits phytopharmaceutiques établies dans le cadre d'activités agricoles au sens de l'article D.3, 1°, du Code wallon de l'Agriculture, l'évacuation des eaux de l'aire combinée peut se faire selon deux circuits : un circuit spécifique pour les effluents phytopharmaceutiques qui ne passe pas par le séparateur d'hydrocarbures et un deuxième circuit pour tous les autres effluents et les eaux pluviales qui passe par le séparateur d'hydrocarbures.]

[A.G.W. 11.04.2019]

CHAPITRE III. - Exploitation

Section 1re. - Dispositions générales

Art. 19. Chaque réservoir, à proximité de son orifice de remplissage, est équipé d'une plaque d'identification inaltérable, bien visible et clairement lisible où sont indiqués :

- 1° le numéro et l'année de construction du réservoir;
- 2° le produit que contient le réservoir;
- 3° le volume du réservoir exprimé en litres.

Art. 20. Le soutirage s'effectue par le haut du réservoir.

Art. 21. § 1er. Le jaugeage s'effectue par la partie supérieure des réservoirs.

§ 2. Si l'opération se fait par latte de jaugeage, celle-ci est en métal.

L'extrémité du tube plongeur de la jauge est munie d'un élément robuste mais souple en caoutchouc de nitrile, ou matériau analogue résistant aux liquides combustibles, destiné à prévenir toute dégradation de la paroi intérieure, suite à l'enfoncement ou à la chute du plongeur dans le réservoir.

§ 3. Si l'opération se fait par jaugeage permanent, elle s'effectue au moyen d'une jauge pneumatique, d'une jauge à flotteur, d'une jauge électronique avec cadran indicateur ou tout autre système équivalent. Chacun de ces dispositifs est gradué en litres, en pourcentage ou dispose d'une table de conversion.

§ 4. Le jaugeage est interdit pendant l'approvisionnement du réservoir fixe.

Section 2. - Défaut d'étanchéité

Art. 22. § 1er. Lorsqu'un défaut d'étanchéité est constaté à un réservoir :

- 1° le réservoir concerné est mis hors service et vidé le plus rapidement possible;
- 2° si le réservoir est réparé, il ne peut être remis en service qu'après avoir réussi une épreuve d'étanchéité par un expert compétent.

§ 2. Lorsqu'un défaut d'étanchéité est constaté aux tuyauteries d'un réservoir, celles-ci sont mises hors service. S'il n'y a aucun moyen d'isolement entre le réservoir et les tuyauteries défectueuses, le réservoir est mis hors service et vidé le plus rapidement possible.

CHAPITRE IV. - Eau

Section 1re. - Dispositions générales

Art. 23. Les dispositions de l'arrêté royal du 3 août 1976 portant le règlement général relatif aux déversements des eaux usées dans les eaux de surface ordinaires, dans les égouts publics et dans les voies artificielles d'écoulement des eaux pluviales ne s'appliquent pas au présent chapitre.

Art. 24. En cas d'écoulement accidentel, les liquides répandus sur le sol ne peuvent, en aucun cas, être déversés dans un égout public, une eau de surface ordinaire, une voie artificielle d'écoulement ou dans les eaux souterraines.

Art. 25. § 1er. Le système de récolte des eaux polluées par les hydrocarbures ou susceptibles de l'être est strictement séparé du système de récolte des eaux usées domestiques et des eaux pluviales non polluées par les hydrocarbures et non susceptibles de l'être.

§ 2. Les eaux polluées par les hydrocarbures ou susceptibles de l'être, dont notamment les eaux de ruissellement en provenance des aires de ravitaillement, des aires de remplissage des réservoirs ne peuvent être déversées dans les eaux souterraines.

§ 3. Sans préjudice des articles 14 et 17, avant d'être déversées dans un égout public, une eau de surface ou une voie artificielle d'écoulement, les eaux polluées par les hydrocarbures sont traitées dans une installation d'épuration des eaux comprenant au minimum un séparateur d'hydrocarbures.

Section 2. - Conditions de déversement

Sous-section 1re. - Conditions de déversement en eaux de surface ordinaires ou voies artificielles d'écoulement

Art. 26. Les eaux usées susceptibles d'être polluées par les hydrocarbures rejetées en eau de surface ordinaire ou voie artificielle d'écoulement respectent les conditions suivantes :

- 1° le pH des eaux déversées ne peut être supérieur à 9 ou inférieur à 6,5. Si les eaux déversées proviennent de l'utilisation d'une eau de surface ordinaire et/ou d'une eau souterraine, le pH naturel de ladite eau, s'il est supérieur à 9 ou inférieur à 6,5 peut être admis comme valeur limite du pH des eaux déversées;
- 2° la température des eaux déversées ne peut dépasser 30 °C;
- 3° la demande biochimique en oxygène en cinq jours (DBO5) à 20 °C et en présence d'allyl thio-urée des eaux déversées ne peut dépasser 25 mg d'oxygène par litre;
- 4° la teneur en matières en suspension (MES) des eaux déversées ne peut dépasser 60 mg par litre;
- 5° la teneur en hydrocarbures non polaires extractibles des eaux déversées ne peut dépasser 15 mg par litre;
- 6° la teneur en détergents anioniques, cationiques et non ioniques des eaux déversées ne peut dépasser 3 mg par litre;
- 7° un échantillon représentatif des eaux déversées ne peut contenir des huiles, des graisses ou autres matières flottantes en quantités telles qu'une couche flottante puisse être constatée de manière non équivoque;

8° les eaux déversées ne peuvent pas contenir les substances visées aux articles R.131 à R.141 et aux annexes Ire et VII du Livre II du Code de l'Environnement, contenant le Code de l'Eau.

Sous-section 2. - Conditions de déversement en égouts publics

Art. 27. Les eaux usées susceptibles d'être polluées par les hydrocarbures rejetées en égouts publics respectent les conditions suivantes :

1° le pH des eaux déversées ne peut être supérieur à 9 ou inférieur à 6,5;

2° la température des eaux déversées ne peut dépasser 45 °C;

3° la teneur en matières en suspension (MES) des eaux déversées ne peut dépasser 1 000 mg par litre;

4° la teneur en matières sédimentables ne peut dépasser 200 ml par litre (au cours d'une sédimentation statique de 2 heures);

5° la teneur en hydrocarbures non polaires des eaux déversées ne peut dépasser 15 mg par litre;

6° la teneur en matières extractibles à l'éther de pétrole des eaux déversées ne peut excéder 500 mg par litre;

7° les eaux déversées ne peuvent contenir des gaz dissous inflammables ou explosifs ou des produits susceptibles de provoquer le dégagement de tels gaz;

8° les eaux déversées ne peuvent pas contenir les substances visées aux articles R.131 à R.141 et aux annexes Ire et VII du Livre II du Code de l'Environnement, contenant le Code de l'Eau.

CHAPITRE V. - Déchets

Art. 28. § 1er. En cas d'écoulement accidentel dans le sous-sol, l'exploitant en avertit immédiatement l'autorité compétente et le fonctionnaire chargé de la surveillance.

§ 2. Lorsque les terres polluées ne peuvent pas être immédiatement évacuées, l'exploitant procède à leur entreposage dans des conditions à éviter tout écoulement ou toute évaporation des substances polluantes. Ce stockage se fait à l'abri des intempéries.

Art. 29. Les hydrocarbures qui se seraient accumulés dans l'enceinte de protection accueillant les orifices de remplissage sont régulièrement évacués.

Art. 30. Les mesures nécessaires sont prises pour évacuer régulièrement les écoulements visés à l'article 17 ainsi que dans le séparateur d'hydrocarbures ou des autres dispositifs de récupération des épanchements et des égouttures.

CHAPITRE VI. - Auto-contrôle, contrôle et surveillance

Art. 31. Avant la mise en service, une épreuve d'étanchéité est effectuée sur l'ensemble de l'installation par un expert compétent.

Art. 32. § 1er. Les tests et vérifications visés aux articles 31, [54] et [65] donnent lieu à la rédaction d'un procès-verbal. Ce procès-verbal est remis à l'exploitant qui les tient à la disposition du fonctionnaire chargé de la surveillance.

§ 2. A la suite des tests et vérifications visés au § 1er, une plaquette visible, lisible, infalsifiable, indélébile et résistante aux hydrocarbures est solidement fixée et validée par un plombage sur la conduite de remplissage, où apparaissent l'adresse du réservoir, les coordonnées de l'expert compétent ou du technicien agréé, la date du contrôle, l'échéance de la validité de l'épreuve ou de la vérification.

Sur base des constatations, la plaquette est de couleur :

1° verte si le réservoir, les tuyauteries et les accessoires sont étanches et conformes aux présentes conditions;

2° orange si le réservoir, les tuyauteries et les accessoires sont étanches mais que certaines réparations s'avèrent nécessaires aux dispositifs de sécurité, aux protections, aux systèmes anti-débordement. Une plaquette orange est également apposée durant l'expertise interne du réservoir, de même qu'en cas de non-respect des présentes conditions;

3° rouge si le réservoir, les tuyauteries ou les accessoires ne sont pas étanches.

Cette plaquette est placée le jour même de l'épreuve ou de la vérification.

§ 3. Seuls les réservoirs pourvus d'une plaquette verte peuvent être remplis et exploités. Les réservoirs munis d'une plaquette orange peuvent encore être remplis pendant une période transitoire de six mois maximum non renouvelable. Ce délai est destiné à la mise en ordre du réservoir, des tuyauteries, des accessoires et de l'installation de distribution de carburant. Les réservoirs portant une plaquette rouge ne peuvent plus être remplis.

L'absence de plaquette ou une plaquette non conforme au § 2 équivaut à une plaquette rouge.

[A.G.W. 31.03.2011]

Art. 33. L'exploitant tient à la disposition du fonctionnaire chargé de la surveillance la fiche d'identité de l'installation de distribution de carburant reprenant :

1° le nom et/ou la marque du constructeur du réservoir;

2° le numéro et l'année de construction du réservoir;

b
b

- 3° la capacité en litres du réservoir;
- 4° le certificat d'étanchéité d'usine du réservoir;
- 5° la nature et le type de réservoir;
- 6° le certificat de conformité du réservoir vis-à-vis d'une norme définie aux articles 40, 41, 42, 43, 44, 55, 56, 57 et 58;
- 7° la date de placement du réservoir;
- 8° le certificat attestant de la mise en place du réservoir et de son raccordement délivré par un expert compétent conformément aux présentes prescriptions;
- 9° le certificat d'étanchéité et de conformité de l'ensemble de l'installation avant leur mise en service délivré par un expert compétent;
- 10° le certificat d'étanchéité périodique des réservoirs et tuyauteries délivré par un technicien agréé;
- 11° la fiche technique du matériau utilisé pour imperméabiliser l'encuvement, l'aire de ravitaillement et/ou de remplissage;
- 12° la facture et/ou la fiche technique du pistolet de distribution muni d'un dispositif automatique.

Art. 34. L'exploitant et le fonctionnaire chargé de la surveillance utilisent les méthodes de référence pour l'échantillonnage et l'analyse de tous les paramètres visés aux articles 26 et 27 validées par l'Institut scientifique de Service public conformément à l'arrêté du Gouvernement wallon du 27 mai 1999 relatif à la mission de laboratoire de référence en matière d'eau, d'air et de déchets de l'Institut scientifique de Service public.

Les valeurs paramétriques visées aux articles 26 et 27 sont des concentrations maximales instantanées.

Art. 35. [Le séparateur d'hydrocarbures visé à l'article 14, § 1er, est régulièrement entretenu et les déchets résultant de son entretien sont évacués. Cet entretien est réalisé au moins tous les trois ans.]
[A.G.W. 31.03.2011]

CHAPITRE VII. - Prévention des accidents et incendies

Art. 36. Avant la mise en oeuvre du projet et avant chaque modification des lieux et/ou des circonstances d'exploitation susceptibles de modifier les risques d'incendie ou de sa propagation, l'exploitant informe le service d'incendie territorialement compétent sur les mesures prises et les équipements à mettre en oeuvre en matière de prévention et de lutte contre les incendies et explosions, dans le respect de la protection du public et de l'environnement.

Art. 37. Il est interdit d'effectuer le ravitaillement de véhicules sans avoir au préalable procédé à l'arrêt du moteur. Cette interdiction est visiblement affichée sur chaque distributeur de carburant.

Art. 38. Au moins un interrupteur général mettant hors tension le distributeur de carburant se trouve en un endroit facilement accessible par l'exploitant ou son préposé et les tiers et est bien signalé.

Art. 39. Le personnel de l'établissement a connaissance du système d'alerte d'incendie ainsi que de l'utilisation des appareils extincteurs.

TITRE II. - Les réservoirs aériens

CHAPITRE 1er. - Implantation et construction

Section 1re. - Implantation

Art. 40. Les réservoirs sont implantés au niveau du sol.

Section 2. - Construction

Art. 41. Les réservoirs métalliques répondent aux normes de construction NBN EN 12.285-2 pour les réservoirs cylindriques horizontaux en acier simple et double paroi et NBN I.03.002 pour le transport, l'installation et le raccordement ou à leur dernière révision ou à toute autre norme étrangère équivalente reconnue par [le Département du Sol et des Déchets de la Direction générale opérationnelle Agriculture, Ressources naturelles et Environnement du Service public de Wallonie].
[A.G.W. 13.07.2017]

Art. 42. Les réservoirs cylindriques horizontaux simple paroi en plastiques thermodurcissables renforcés répondent aux normes de construction NBN EN 976.1 et EN 13121-1 et la norme NBN T 41-014 pour le transport, la mise en place et le raccordement ou à leur dernière révision ou à toute autre norme étrangère équivalente reconnue par [le Département du Sol et des Déchets de la Direction générale opérationnelle Agriculture, Ressources naturelles et Environnement du Service public de Wallonie].

[A.G.W. 13.07.2017]

Art. 43. Dans les cas visés aux articles 41 et 42, l'exploitant envoie [au Département du Sol et des Déchets de la Direction générale opérationnelle Agriculture, Ressources naturelles et Environnement du Service public de Wallonie] les informations démontrant que cette norme étrangère fournit un niveau de protection environnementale équivalent aux normes précitées.

[A.G.W. 13.07.2017]

Art. 44. Les réservoirs autres que cylindriques horizontaux sont construits, transportés, mis en place et raccordés sous la surveillance de l'expert compétent suivant des règles de bonne pratique reconnues par [le Département du Sol et des Déchets de la Direction générale opérationnelle Agriculture, Ressources naturelles et Environnement du Service public de Wallonie].

[A.G.W. 13.07.2017]

Art. 45. Les réservoirs en polyéthylène répondent aux règles de bonne pratique reconnues par [le Département du Sol et des Déchets de la Direction générale opérationnelle Agriculture, Ressources naturelles et Environnement du Service public de Wallonie].

[A.G.W. 13.07.2017]

Art. 46. § 1er. L'enveloppe extérieure métallique est protégée de la corrosion conformément aux prescriptions de la norme NBN EN 12.285-2. Toute autre protection présentant une résistance équivalente peut être acceptée pour autant qu'elle fournit un niveau de protection environnementale équivalent à la norme précitée.

§ 2. Les réservoirs en polyéthylène placés à l'air libre possèdent une bonne stabilité aux rayonnements ultraviolets ou sont placés à l'abri de ceux-ci.

Art. 47. § 1er. Les réservoirs simple paroi placés à l'air libre, en cave ou dans un local sont installés dans un encuvement étanche aux liquides combustibles.

Par dérogation à l'article 41, cet espace de retenue est maintenu libre et peut avoir une capacité égale au plus grand des réservoirs.

§ 2. Si la fosse est accessible, un espace d'au moins 50 cm est laissé autour du réservoir avec un espace de 20 cm entre le radier et la génératrice inférieure du réservoir.

§ 3. Les réservoirs visés à l'article 6 ne sont pas obligatoirement placés dans un encuvement.

Art. 48. Les tubes de niveau en verre ou en plastique, placés à l'extérieur du réservoir, sont interdits.

CHAPITRE II. - Exploitation

Section 1re. - Dispositions générales

Art. 49. Des mesures sont prises pour éviter tout choc accidentel du réservoir aérien.

Art. 50. Si les réservoirs aériens se trouvent sous les lignes électriques aériennes, toutes les dispositions adéquates sont prises pour éviter tout contact accidentel des câbles avec ces réservoirs.

Art. 51. L'exploitant maintient en bon état l'encuvement des réservoirs aériens. Il contrôle leur étanchéité et au moins lors du remplissage du réservoir.

Art. 52. Les mesures nécessaires sont prises pour évacuer régulièrement les eaux de pluie pouvant s'accumuler dans l'encuvement tout en préservant son étanchéité.

Section 2. - Mise hors service définitive

Art. 53. Complémentairement à l'article 22, si le réservoir n'est pas réparé, il est vidé, dégazé, nettoyé et enlevé. Les tuyauteries sont vidées et démontées.

CHAPITRE III. - Contrôle et surveillance

Art. 54. Tout les dix ans les réservoirs aériens et leurs tuyauteries sont soumis à une vérification visuelle par un technicien agréé. Les réservoirs non accessibles et les tuyauteries enterrées sont soumis à une épreuve d'étanchéité à même périodicité.

Les accessoires du réservoir tels que le système visé à l'article 5, le pistolet de distribution et le système de contrôle d'étanchéité permanent sont contrôlés à même périodicité par un technicien agréé.

La périodicité visée aux alinéas 1er et 2 se calcule à partir de la date d'acquisition du réservoir ou de celle du dernier contrôle effectué.

TITRE III. - Les réservoirs enterrés

CHAPITRE 1er. - Implantation et construction

Art. 55. Chaque réservoir est transporté, mis en place et raccordé sous la surveillance d'un expert compétent conformément aux prescriptions de la norme visée aux articles suivants qui lui est applicable.

Art. 56. Les réservoirs métalliques répondent aux normes de construction EN 12.285-1 des réservoirs horizontaux cylindriques en acier simple et double paroi fabriqués en atelier pour le stockage enterré de liquides inflammables et non inflammables polluant l'eau ou à leur dernière révision ou à toute autre norme étrangère équivalente reconnue par [le Département du Sol et des Déchets de la Direction générale opérationnelle Agriculture, Ressources naturelles et Environnement du Service public de Wallonie].

[A.G.W. 13.07.2017]

Art. 57. Les réservoirs cylindriques horizontaux simple paroi en plastiques thermodurcissables renforcés sont conformes aux normes NBN EN 976-1 pour la construction et NBN EN 976-2 pour le stockage, le transport, la manutention et l'installation ou à leur dernière révision ou à toute norme étrangère équivalente reconnue par [le Département du Sol et des Déchets de la Direction générale

opérationnelle Agriculture, Ressources naturelles et Environnement du Service public de Wallonie].
[A.G.W. 13.07.2017]

Art. 58. Dans les cas visés aux articles 56 et 57, l'exploitant envoie [au Département du Sol et des Déchets de la Direction générale opérationnelle Agriculture, Ressources naturelles et Environnement du Service public de Wallonie] les informations démontrant que cette norme étrangère fournit un niveau de protection environnementale équivalent aux normes précitées.

[A.G.W. 13.07.2017]

Art. 59. Les réservoirs autres que cylindriques horizontaux sont construits, transportés, mis en place et raccordés sous la surveillance de l'expert compétent suivant des règles de bonne pratique reconnues par [le Département du Sol et des Déchets de la Direction générale opérationnelle Agriculture, Ressources naturelles et Environnement du Service public de Wallonie].

[A.G.W. 13.07.2017]

Art. 60. L'enveloppe extérieure métallique est protégée de la corrosion par un revêtement conforme à la norme EN 12.285-1. Toute autre protection présentant une résistance équivalente peut être acceptée pour autant qu'elle fournit un niveau de protection environnementale équivalent à la norme précitée.

Art. 61. Les réservoirs simple paroi sont soit directement enterrés dans le sol, soit placés dans une fosse imperméable aux liquides susceptibles d'être recueillis.

Si la fosse est remblayée, le matériau utilisé est inerte, il ne peut contenir des cendres, des briques ou tout autre matériau susceptible d'endommager le revêtement.

Les réservoirs simple paroi sont munis d'un dispositif permanent de contrôle de l'étanchéité avec système d'alarme visuel et sonore.

Art. 62. Des dispositions sont prises pour que les réservoirs soient protégés contre les déformations dues au passage éventuel de véhicules ou aux dépôts de charges au-dessus de ceux-ci.

Art. 63. Les réservoirs sont interdits en dessous d'un immeuble ou sous la projection verticale d'un immeuble.

CHAPITRE II. - Exploitation

Art. 64. Complémentaire à l'article 22, s'il n'est pas possible d'enlever le réservoir, celui-ci est rempli de sable ou d'un autre matériau inerte équivalent après avoir été préalablement vidé, dégazé et nettoyé. Les tuyauteries sont vidées et démontées.

CHAPITRE III. - Contrôle, surveillance

Art. 65. Les réservoirs enterrés à simple paroi ou placés dans une fosse remblayée sont soumis à une épreuve d'étanchéité effectuée par un technicien agréé en respectant les périodicités suivantes :

1° tous les dix ans, pour les réservoirs de dix à vingt ans;

2° tous les cinq ans, pour les réservoirs de vingt et un ans à trente ans;

3° tous les trois ans pour les réservoirs de plus de trente ans ou dont l'année de construction ne peut être établie.

Les tuyauteries de ces réservoirs sont également soumises à une épreuve d'étanchéité suivant la même périodicité. Les accessoires du réservoir tels que le système visé à l'article 5, le pistolet de distribution et le système de contrôle d'étanchéité permanent sont contrôlés suivant la même périodicité.

Les réservoirs double paroi et leurs tuyauteries sont également soumis à une épreuve d'étanchéité tous les dix ans et tous les trois ans si l'année de construction du réservoir ne peut être établie. Les accessoires du réservoir tels que le système visé à l'article 5, le pistolet de distribution et le système de contrôle d'étanchéité permanent sont contrôlés suivant la même périodicité.

La périodicité visée aux précédents alinéas se calcule à partir de la date d'acquisition du réservoir ou de celle du dernier contrôle effectué.

L'épreuve d'étanchéité effectuée à l'aide d'un liquide sous une pression de 1 bar ne peut pas être effectuée pour les réservoirs placés dans des sols, sauf si les réservoirs ont été préalablement vidés, nettoyés et dégazés de toute matière combustible.

Art. 66. Les épreuves d'étanchéité visées à l'article [65] sont effectuées par un technicien agréé.

[A.G.W. 31.03.2011]

Art. 67. L'exploitant tient à la disposition du fonctionnaire chargé de la surveillance tout document attestant de la mise hors service d'un réservoir, à savoir :

1° le certificat de dégazage;

2° le certificat d'évacuation des résidus de nettoyage;

3° le certificat d'évacuation du réservoir ou le certificat d'inertage comportant le type de matériau utilisé et la quantité mise en oeuvre.

TITRE IV. - Dispositions transitoires et finales

Art. 68. [§ 1er. Le présent arrêté s'applique aux établissements existants au plus tard quatre ans après l'entrée en vigueur du présent arrêté et ce, aux conditions suivantes :

1° Les exploitants d'une installation non conforme au présent arrêté font réaliser une épreuve d'étanchéité ou une vérification visuelle conformément aux articles 54, 65 et 66 pour tous leurs réservoirs, tuyauteries et accessoires au plus tard pour le 15 juillet 2011. Une épreuve d'étanchéité ou une vérification visuelle datée d'au maximum six mois avant cette date est valable.

Cette épreuve d'étanchéité ou cette vérification visuelle est réalisée par un technicien agréé.

2° Cette épreuve d'étanchéité ou cette vérification visuelle est renouvelée tous les six mois à dater de la dernière épreuve ou vérification effectuée et ce, jusqu'à la mise en conformité effective de l'installation de distribution de carburant, soit au plus tard pour le 13 janvier 2012.

3° Si l'épreuve d'étanchéité ou la vérification visuelle conclut à une fuite du réservoir et/ou des tuyauteries, ceux-ci sont mis hors service conformément aux articles 22, 53 et 64.]

[§ 2.] Par dérogation [au paragraphe] premier :

1° l'article 5 ne s'applique pas aux établissements existants dont les réservoirs sont équipés d'un sifflet anti-débordement;

2° l'article 12 ne s'applique pas aux établissements existants;

3° l'article 20 ne s'applique pas aux réservoirs aériens existants ayant fait l'objet avec succès d'une épreuve d'étanchéité et placés dans un encuvement;

4° l'article 32, § 3, ne s'applique aux établissements existants qu'à partir du premier contrôle périodique;

5° l'article 33, 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7°, 8°, 9°, 11° et 12°, ne s'applique pas aux établissements existants;

6° l'article 40 ne s'applique pas aux établissements existants pour autant que l'accès aux réservoirs soit sécurisé par un escalier avec une rampe, une plate-forme ou par tout autre moyen équivalent.

[7° l'article 47, § 2, ne s'applique pas aux réservoirs aériens existants.]

[A.G.W. 31.03.2011]

Art. 69. L'article 681bis du titre III du règlement général pour la protection du travail est abrogé pour ce qui concerne les établissements visés par le présent arrêté, à l'exception des articles 681bis/63 à 681bis/70 pour les établissements existants faisant l'objet d'une étude indicative, d'une étude de caractérisation ou d'un plan d'assainissement lors de l'entrée en vigueur du présent arrêté.

Art. 70. Le Ministre de l'Environnement est chargé de l'exécution du présent arrêté.

27 mai 2004 - Arrêté du Gouvernement wallon fixant les conditions intégrales d'exploitation relatives aux stockages temporaires sur chantier de construction ou de démolition de déchets [...][A.G.W. 12.02.2009] visés à la rubrique 45.92.01 (M.B. 25.08.2004)

modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon :

- du 12 février 2009 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées et divers arrêtés du Gouvernement wallon déterminant les conditions sectorielles et intégrales (M.B. 15.04.2009)
- du 13 juillet 2017 modifiant divers arrêtés suite à la dissolution de l'Office wallon des déchets (M.B. 27.09.2017)

Le Gouvernement wallon,

Vu le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, notamment les articles 4, 5, 7, 8 et 9;
Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 fixant les conditions générales d'exploitation des établissements visés par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement;

Vu la délibération du Gouvernement wallon du 18 mars 2004 chargeant le Ministre de l'Environnement de demander l'avis du Conseil d'Etat dans un délai ne dépassant pas trente jours;

Vu l'avis du Conseil d'Etat n° 36.821/4 donné le 19 avril 2004 en application de l'article 84, alinéa 1er, 1°, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;

Sur la proposition du Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement;
[Considérant la nécessité de mettre les arrêtés en concordance avec la dissolution de l'office wallon des déchets;

Sur la proposition du Ministre de l'Environnement;][A.G.W. 13.07.2017]

Après délibération,

Arrête :

CHAPITRE Ier. - Champ d'application et définitions

Article 1er. Les présentes conditions intégrales s'appliquent aux installations et activités visées par la rubrique 45.92.01 de l'annexe Ire de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées.

Art. 2. Pour l'application des présentes prescriptions, on entend par :

1° [Administration : l'administration au sens de l'article 2, 22°, du décret du 27 juin 1996;]

2° chantier : site où s'effectue des travaux du bâtiment ou de génie civil, en ce compris les annexes nécessaires à l'exécution de ces travaux, depuis leur phase préparatoire jusqu'à leur réception provisoire;

3° le fonctionnaire technique : le fonctionnaire défini à l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement.

[A.G.W. 13.07.2017]

CHAPITRE II. - Implantation et construction

Art. 3. A l'entrée du chantier, il est indiqué de manière lisible les informations suivantes :

- la nature de l'établissement;
- la date de l'expiration du délai de la déclaration;
- le nom, l'adresse et le numéro de téléphone du siège social de l'exploitant;
- le numéro de téléphone du siège d'exploitation;
- l'adresse et le numéro de téléphone du fonctionnaire chargé de la surveillance;
- le ou les numéros de téléphone du ou des services à contacter en cas de sinistre ou d'incendie.

Le panneau est bien visible et lisible de la rue.

Art. 4. Les déchets sont entreposés sur des aires de stockage clairement délimitées et exclusivement réservées à cet usage.

Art. 5. Toutes les aires sont aménagées pour prévenir les accidents lors des opérations de chargement des véhicules et éviter la dispersion des déchets.

CHAPITRE III. - Exploitation

Section Ire. - Généralités

Art. 6. Les déchets stockés sur le chantier sont les déchets produits par le chantier ou valorisés sur le chantier.

Art. 7. Les métaux ne peuvent être livrés qu'à des récupérateurs de métaux régulièrement autorisés.

Art. 8. L'exploitant prend les mesures nécessaires afin d'éviter que les conteneurs ou véhicules évacuant les déchets perdent leur contenu, notamment par la pose de bâches ou de filets sur les conteneurs ou les camions.

Art. 9. La destruction de déchets par combustion est interdite.

Section 2. - Gestion des déchets

Art. 10. Les déchets autres qu'inertes sont entreposés dans un conteneur, ou à l'aide de dispositifs permettant d'éviter les risques de pollution du sol et des eaux, en attendant leur évacuation. Lorsqu'ils sont destinés à être acheminés vers un centre d'enfouissement technique, la mention "à évacuer en C.E.T." est clairement indiquée. Le conteneur doit être évacué dans les deux jours ouvrables de son remplissage.

Art. 11. Les déchets inertes du chantier sont rangés proprement sur le chantier de manière à limiter les nuisances, notamment pour ce qui concerne les poussières et l'impact visuel pour le voisinage.

Art. 12. La gestion des déchets est placée sous l'autorité d'une personne responsable, expressément désignée par l'exploitant. L'identité de ce responsable est communiquée sur simple demande du fonctionnaire chargé de la surveillance.

CHAPITRE IV. - Air

Section unique. - Lutte contre les émissions de poussières

Art. 13. Des mesures sont prises afin de limiter les inconvénients pour le voisinage de la présence de déchets, notamment en limitant les émissions de poussières.

Art. 14. Les installations sont implantées sur le chantier en vue de minimiser la dissémination des poussières liée aux conditions météorologiques (direction et force des vents dominants).

CHAPITRE V. - Eau

Art. 15. L'exploitant prend les mesures nécessaires afin de limiter les risques de contamination du sol et des eaux par l'eau de ruissellement. Le déversement de déchets liquides, directement ou indirectement dans le sol ou les eaux souterraines, les égouts et collecteurs, est interdit.

CHAPITRE VI. - Contrôle, autocontrôle et surveillance

Section Ire. - Exploitation

Art. 16. L'exploitant élabore un plan de travail et le tient à disposition du fonctionnaire technique. Tout plan ou programme établi en exécution d'autres dispositions légales ou contractuelles peut tenir lieu de plan de travail au sens du présent article pour autant qu'il comporte les informations prévues à l'article 17.

Art. 17. Ce plan de travail comprend :

- 1° le mode opératoire de la gestion des déchets;
- 2° les instructions nécessaires en vue d'assurer en permanence la propreté de l'établissement;
- 3° les instructions destinées au personnel en cas d'incendie ou d'accident.

Art. 18. Le plan de travail est adapté en cours de chantier suivant les besoins.

Section Ire. - Registre

Art. 19. L'exploitant ou son délégué tient un registre sous la forme d'un livre à pages numérotées en continu, ou toute autre méthode approuvée par [l'Administration], dans lequel sont consignées les entrées éventuelles, les sorties et les déchets destinés au recyclage.

La collection des bons délivrés par les collecteurs, centres de tri-regroupement, valorisation ou élimination, ou des bons d'évacuation visée par d'autres dispositions en vigueur vaut registre au sens de l'alinéa 1er.

[A.G.W. 13.07.2017]

Art. 20. Dans le registre, visé à l'article 19 sont consignées les informations suivantes :

1. pour les déchets traités sur chantier :
 - a) le numéro d'ordre au concassage-criblage de chaque lot de déchets;
 - b) la date de leur concassage-criblage;
 - c) le libellé et le numéro de code visé du déchet;
 - d) la localisation exacte de la partie du chantier dont proviennent les déchets visés;
 - e) le volume et le poids du lot.
2. pour les déchets évacués du chantier :

- a) le numéro d'ordre de l'évacuation de chaque lot de déchets;
- b) la date de leur évacuation;
- c) le type et la nature des déchets;
- d) le libellé et le numéro de code visé du déchet;
- e) les coordonnées du transporteur et du destinataire, respectivement;
- f) le numéro d'immatriculation du véhicule.

Art. 21. Au registre sont annexés tous les documents tels que les bordereaux de versage dans un centre d'enfouissement technique, les certificats de réception ou d'élimination.

Art. 22. Le registre des entrées et des sorties, ainsi que ses annexes sont conservés au siège de l'entreprise ou sur le chantier. Ils sont tenus en permanence à la disposition du fonctionnaire chargé de la surveillance et conservés pendant au moins trois ans après la fin du chantier.

CHAPITRE VII. - *Assurances*

Art. 23. L'exploitant est couvert par un contrat d'assurance en responsabilité civile.

CHAPITRE VIII. - *Dispositions transitoires et finales*

Art. 24. Le présent arrêté entre en vigueur le premier jour du troisième mois qui suit celui au cours duquel il aura été publié au Moniteur belge.

Les dispositions du présent arrêté ne sont pas applicables aux chantiers dont l'offre a été déposée avant la date d'entrée en vigueur du présent arrêté.

Art. 25. Le Ministre de l'Environnement est chargé de l'exécution du présent arrêté.

16 janvier 2003 - Arrêté du Gouvernement wallon portant condition sectorielle eau relative aux dépôts d'hydrocarbures liquides (M.B. 11.03.2003)

Le Gouvernement wallon,

Vu le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 fixant les conditions générales d'exploitation des établissements visés par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées;

Vu l'avis de la Commission consultative pour la protection des eaux contre la pollution, rendu le 15 février 2002;

Vu l'avis du Conseil d'Etat, rendu le 25 septembre 2002,

Arrête :

CHAPITRE UNIQUE. - Champ d'application et conditions de déversement

Section Ire. - Champ d'application

Article 1er. Les présentes conditions s'appliquent aux dépôts d'hydrocarbures liquides reprises aux rubriques :

- n° 63.12.03 : combustibles liquides (dépôts de matières, produits ou substances), autres que ceux prévus à la rubrique 63.12.09, en quantité supérieure à 5 T;

- n° 63.12.09 : liquides inflammables et combustibles autres que ceux visés à la rubrique 63.12.03;

- n° 63.12.15.01 : produits pétroliers, combustibles fossiles, gaz combustibles, substances pétrochimiques et chimiques de toute nature (substances, préparations ou mélanges) autres que les liquides inflammables (dépôts de) lorsque la capacité de stockage est supérieure ou égale à 20 T et inférieure à 100 000 T;

- n° 63.12.15.02 : produits pétroliers, combustibles fossiles, gaz combustibles, substances pétrochimiques et chimiques de toute nature (substances, préparations ou mélanges) autres que les liquides inflammables (dépôts de) lorsque la capacité de stockage est supérieure ou égale à 100 000 T.

La notion de dépôt inclut l'équipement, les processus de contrôle, les manipulations et les techniques de prévention et de réduction des rejets.

Section II. - Conditions de déversement

Sous-section Ire. - Conditions de déversement en eaux de surface ordinaires

Art. 2. Les eaux usées industrielles rejetées en eau de surface ordinaire respectent les conditions suivantes :

1° le pH des eaux déversées doit être compris entre 6,5 et 9. Si les eaux déversées proviennent de l'utilisation d'une eau de surface ordinaire et/ou d'une eau souterraine, le pH naturel de ladite eau, s'il est supérieur à 9 ou inférieur à 6,5 peut être admis comme valeur limite du pH des eaux déversées;

2° la demande biochimique en oxygène en cinq jours à 20 °C et en présence d'allyle thio-urée des eaux déversées ne peut dépasser 25 mg d'oxygène par litre;

3° la teneur en matières en suspension des eaux déversées ne peut dépasser 60 mg par litre;

4° la teneur en hydrocarbures non polaires des eaux déversées ne peut dépasser 5 mg par litre;

5° la teneur en détergents anioniques, cationiques et non-ioniques des eaux déversées ne peut dépasser 3 mg par litre;

6° la température des eaux déversées ne peut dépasser 30 °C;

7° la teneur en BTEX des eaux déversées ne peut dépasser 0,1 mg par litre;

8° les eaux déversées ne peuvent contenir des huiles, des graisses ou autres matières flottantes en quantités telles qu'une couche flottante puisse être constatée de manière non équivoque;

9° les eaux déversées ne peuvent, sans autorisation expresse, contenir les substances visées par la directive 76/464/CEE et par les directives filles prises en application de cette directive, ainsi que celles visées par l'arrêté du Gouvernement wallon du 12 septembre 2002 visant à adapter la liste des substances pertinentes de l'arrêté du Gouvernement wallon du 29 juin 2000 relatif à la protection des eaux de surface contre la pollution causée par certaines substances dangereuses.

Sous-section II. - Conditions de déversement en égouts publics

Art. 3. Les eaux usées industrielles rejetées en égouts publics respectent les conditions suivantes :

- 1° le pH des eaux déversées doit être compris entre 6 et 9,5. Si les eaux déversées proviennent de l'utilisation d'une eau de surface ordinaire et/ou d'une eau souterraine, le pH naturel de ladite eau, s'il est supérieur à 9.5 ou inférieur à 6 peut être admis comme valeur limite du pH des eaux déversées;
- 2° la teneur en matières en suspension des eaux déversées ne peut dépasser 1 000 mg par litre;
- 3° la teneur en matières sédimentables des eaux déversées ne peut dépasser 200 ml par litre (au cours d'une sédimentation statique de 2 heures);
- 4° la teneur en hydrocarbures non polaires des eaux déversées ne peut dépasser 5 mg par litre;
- 5° la teneur en BTEX des eaux déversées ne peut dépasser 0,1 mg par litre;
- 6° la température des eaux déversées ne peut dépasser 45 °C;
- 7° les eaux déversées ne peuvent contenir des huiles, des graisses ou autres matières flottantes en quantités telles qu'une couche flottante puisse être constatée de manière non équivoque;
- 8° les eaux déversées ne peuvent contenir des gaz dissous inflammables ou explosifs ou des produits susceptibles de provoquer le dégagement de tels gaz;
- 9° les eaux déversées ne peuvent, sans autorisation expresse, contenir les substances visées par la directive 76/464/CEE et par les directives filles prises en application de cette directive, ainsi que celles visées par l'arrêté du Gouvernement wallon du 12 septembre 2002 visant à adapter la liste des substances pertinentes de l'arrêté du Gouvernement wallon du 29 juin 2000 relatif à la protection des eaux de surface contre la pollution causée par certaines substances dangereuses.

Sous-section III. - Méthodes d'analyse et d'échantillonnage

Art. 4. Les méthodes à suivre pour les échantillonnages ainsi que pour l'analyse de tous les paramètres repris dans les articles 2 et 3 de la présente condition sectorielle sont celles actuellement utilisées ou approuvées par le laboratoire de référence de la Région wallonne.

Sous-section IV. - Mesures transitoires, abrogatoires et finales

Art. 5. L'arrêté royal du 11 août 1987 déterminant les conditions sectorielles de déversement, dans les eaux de surface ordinaires et dans les égouts publics, des eaux usées provenant des dépôts d'hydrocarbures liquides est abrogé.

Art. 6. Pour les établissements existant à l'entrée en vigueur du présent arrêté, l'autorité compétente peut prescrire des conditions particulières moins sévères que les présentes conditions sectorielles.

Néanmoins, ces conditions particulières seront au moins équivalentes à l'autorisation antérieure. La durée de validité de ces conditions particulières ne peut dépasser le 31 octobre 2007.

Art. 7. Le présent arrêté entre en vigueur le 1er février 2003.

Art. 8. Le Ministre de l'Environnement est chargé de l'exécution du présent arrêté.



IMODEFF S.A.
Monsieur Dimitri Hodjeff

Avenue Louise 355
1050 Bruxelles

Courrier transmis PU
ORBA
n° projet : 1920

Liège, le 16 mars 2021

Concerne : « Transformation d'un immeuble de bureaux en un bureau et 41 appartements : modification des façades avant et arrière et de l'aménagement de la toiture du bâtiment + modification du nombre de place de parking (+3 places) suite à l'obtention des permis PU/87970 G octroyé le 04/02/2020 et PU/89467 G octroyé le 05/10/2020 » situé Boulevard Frère Orban 25 à Liège

Monsieur Hodjeff, Fabienne,

Vous trouverez ci-joint un exemplaire papier du permis d'urbanisme qui a été transmis à l'administration communal de Liège. Nous y avons également joint un exemplaire papier supplémentaire.

Nous vous souhaitons bonne réception de la présente et nous vous prions de recevoir, Monsieur Hodjeff, Fabienne, l'expression de notre sincère considération.

Transmis en main propre à la Bourse Immobilière, Voie de l'Ardenne 179, 4053
EMBOURG

pour artau srl, Frédéric Servais,
architecte associé, administrateur

artau architectures
place des Guillemins 5/4
B-4000 Liège

T +32 4 252 89 21
vcl@artau.be

TVA BE 0435 594 633

artau.be



Collège Communal
Département de l'Urbanisme
Place du Marché, 2
4000 Liège

Transmis PU

ORBA
n° projet : 1920

Liège, le 15 mars 2021

Madame, Monsieur, bonjour,

Par ce courrier recommandé, nous vous transmettons la demande de permis d'urbanisme suivante :

« Transformation d'un immeuble de bureaux en un bureau et 41 appartements : modification des façades avant et arrière et de l'aménagement de la toiture du bâtiment + modification du nombre de place de parking (+3 places) suite à l'obtention des permis PU/87970 G octroyé le 04/02/2020 et PU/89467 G octroyé le 05/10/2020 » situé Boulevard Frère Orban 25 à Liège

! L'ensemble du dossier a été transmis dans 2 boîtes séparées ! Les boîtes contiennent à leur deux les éléments suivants :

- **Dossier Administratif : en 4 exemplaires**
 - Annexe 4 – Demande de permis d'urbanisme avec concours d'un architecte
 - Annexe B – Formulaire - décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols
 - Annexe A – Preuve de paiement de la redevance communale
 - Annexe B – Attestation d'inscription à l'Ordre des architectes
 - Annexe C – Note de présentation du projet.
 - Annexe D – Reportage photographique
 - Annexe E – Dossier cartographie
 - Annexe F – Notice d'évaluation des incidences sur l'environnement.
 - Annexe G – Formulaire statistique
 - Annexe H – Tableau de salubrité
 - Annexe I – Formulaire de déclaration PEB
- **Dossier Plans : 14 Feuilles en 6 exemplaires**
 - F 001 : Situation
 - F 002 : Implantation
 - F 100 : Plans étages R-1 et R0 (-120)
 - F 101 : Plans étages R0 (+120) et R+1
 - F 102 : Plans étages R+2 et R+3
 - F 103 : Plans étages R+4 et R+5
 - F 104 : Plans étages R+6 et R+7
 - F 105 : Plans étages R+8, R+9 et R+10
 - F 106 : Plans étages R+11, R+12 et Toiture
 - F 200 : Façade avant (EST)
 - F 201 : Façade arrière (OUEST)
 - F 202 : Façades latérales (SUD et NORD)
 - F 300 : Coupe A
 - F 301 : Coupe B
- **L'ensemble des documents en format informatique**
Transmis à la commune sur une clé usb

Nous restons à votre disposition pour tout autre renseignement et nous vous prions de recevoir l'expression de notre considération distinguée

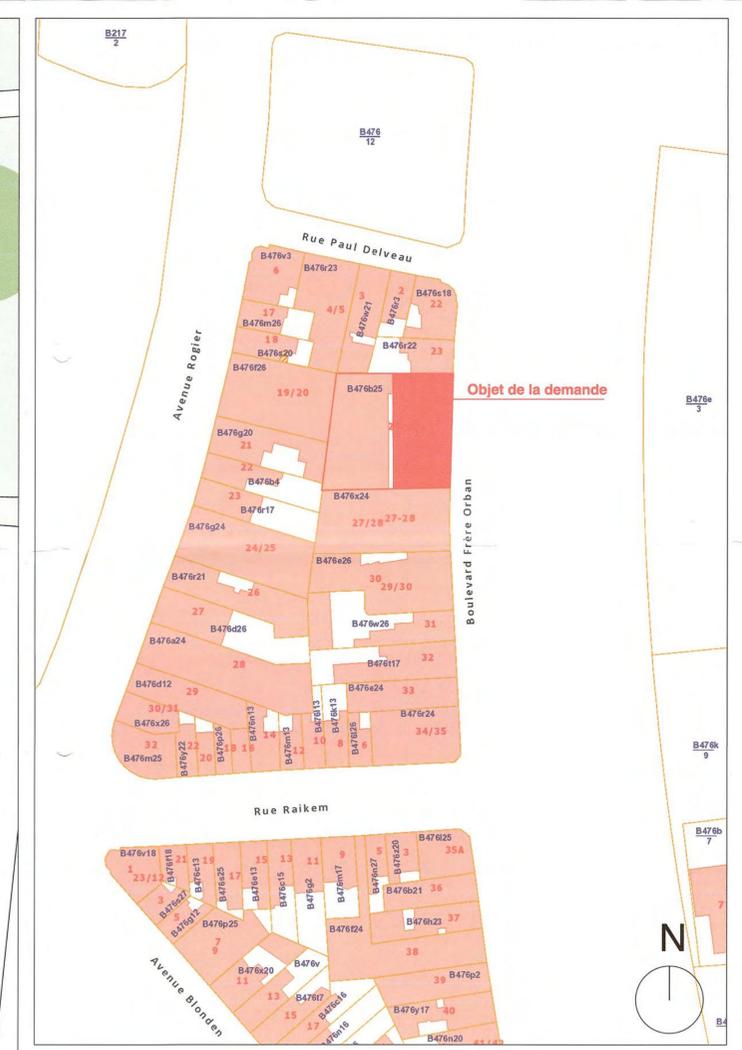
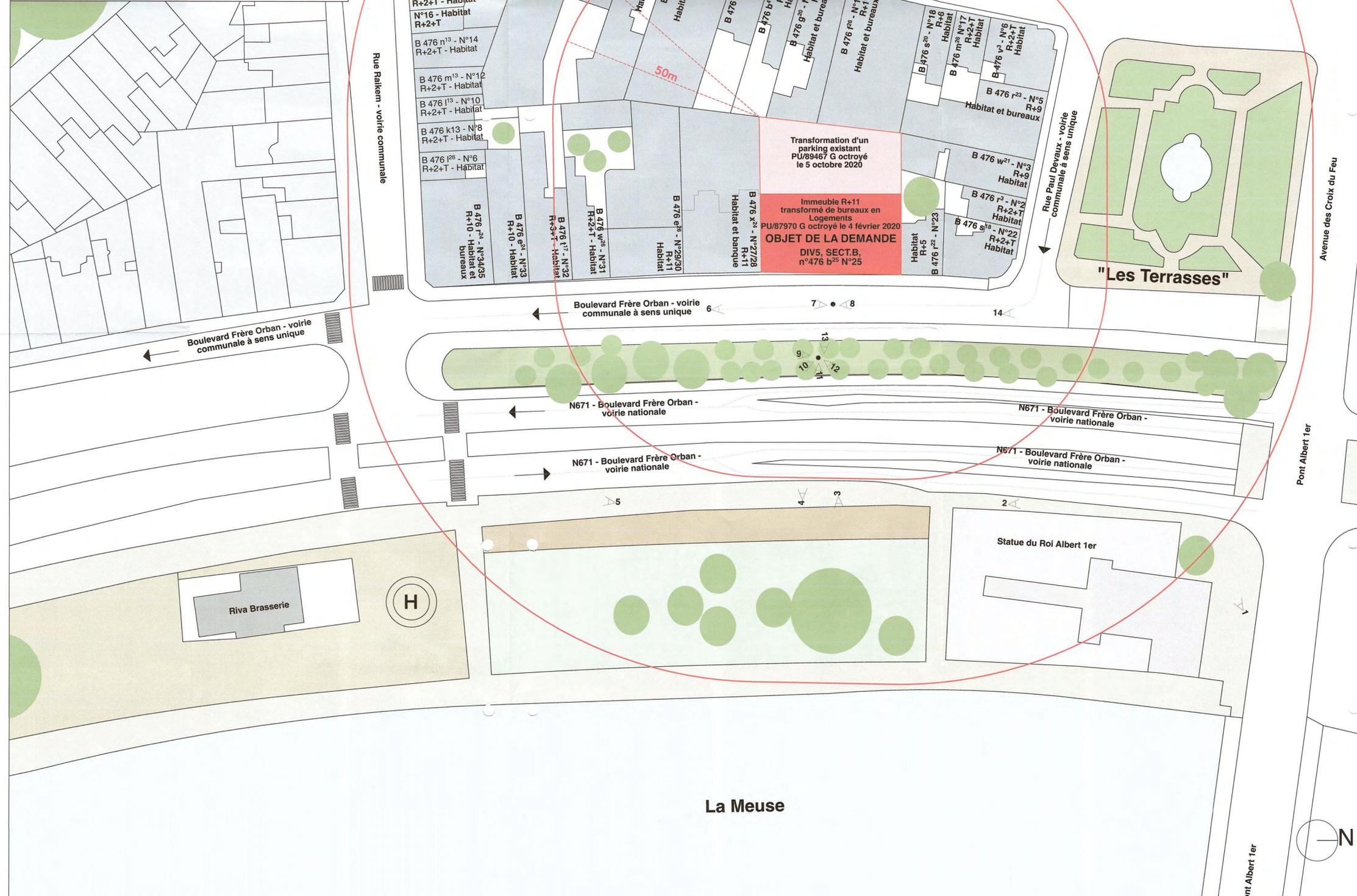
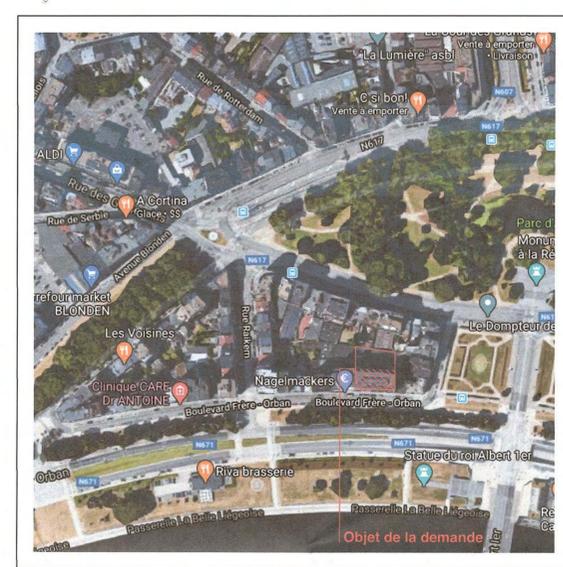
pour artau srl, emmanuel pierret
architecte, associé

artau architectures
place des Guillemins 5/4
B-4000 Liège

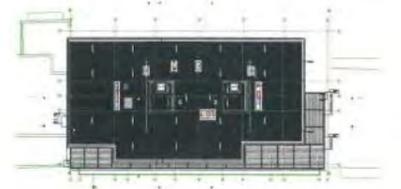
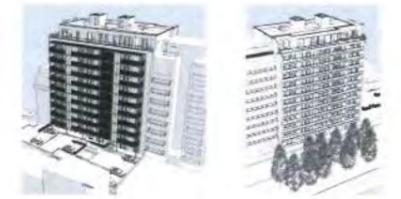
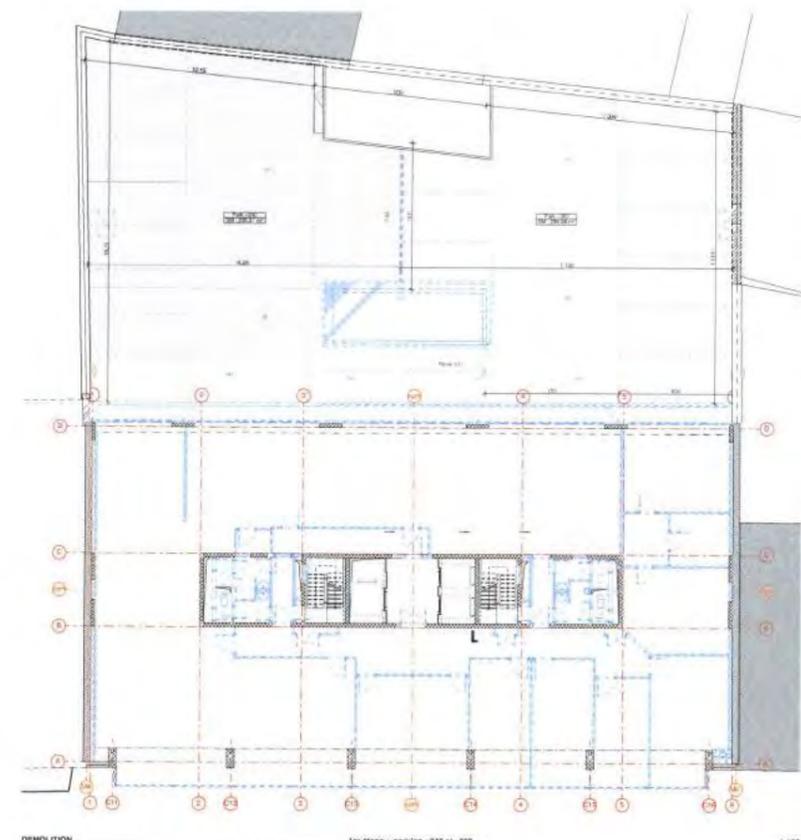
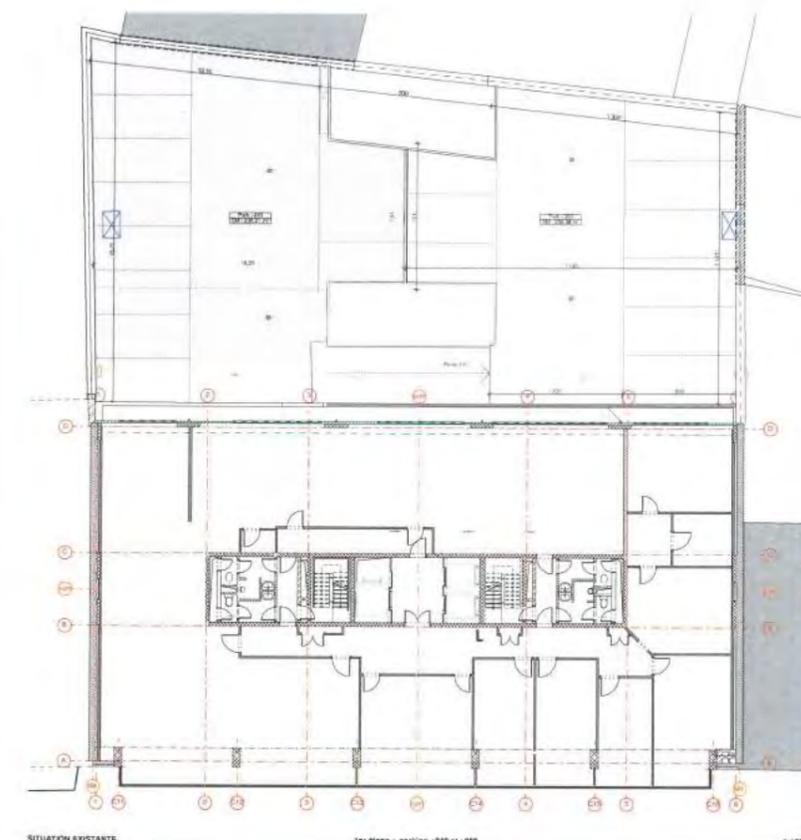
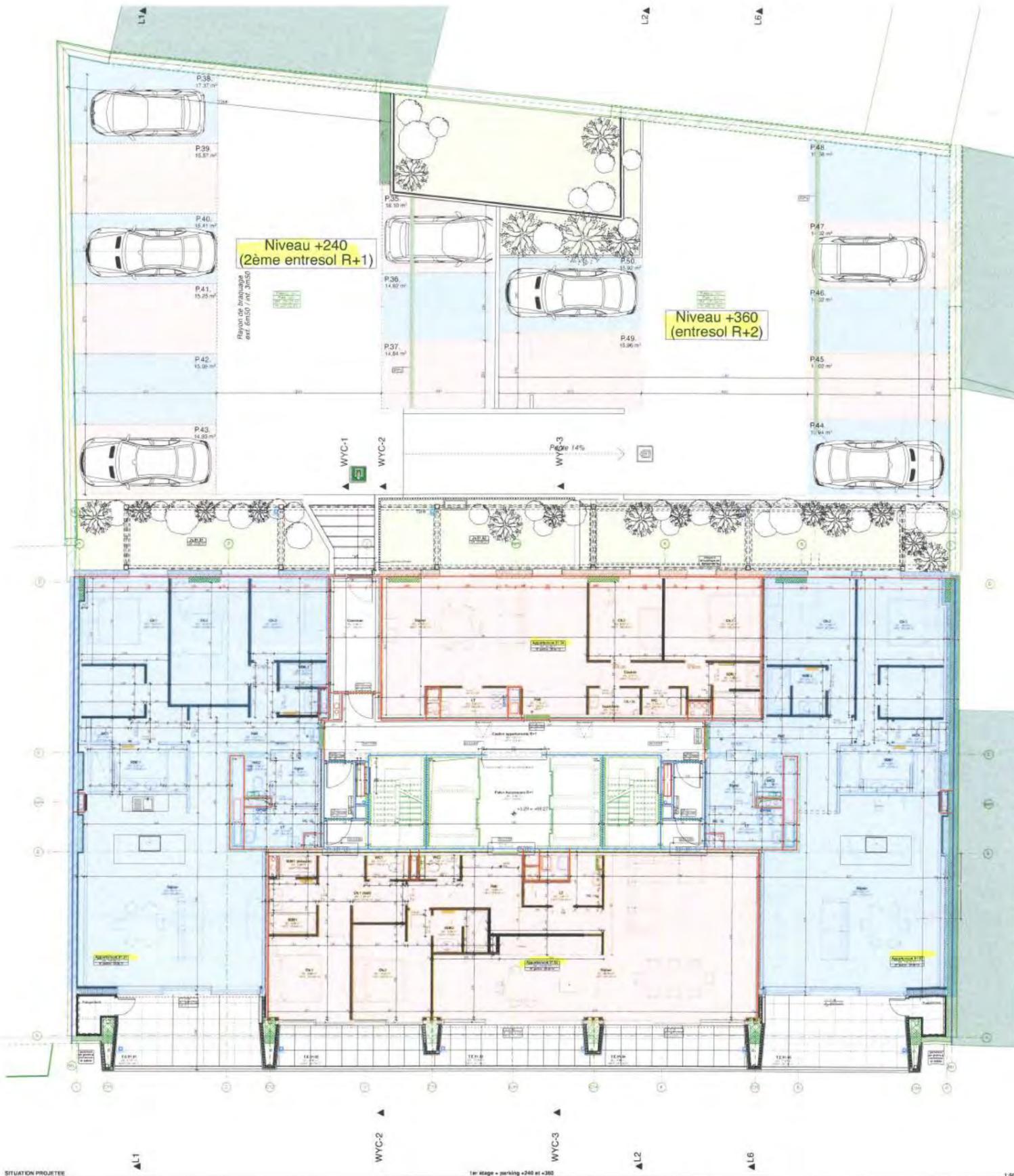
T +32 4 252 89 21
vcl@artau.be

TVA BE 0435 594 633

artau.be



Projet Transformation d'un immeuble de bureaux en 1 bureau et 41 appartements : modification des façades avant et arrière et de l'aménagement de la toiture du bâtiment + modification du nombre de place de parking (+3 places) suite à l'obtention du permis PU/87970G obtenu le 04/02/2020 et du permis PU/89467G obtenu le 05/10/2020	
Maître de l'ouvrage s.a. IMODEFF représentée par M. HODJEFF A avenue Louise, 335 1050 BRUXELLES	Site du projet A 25, Boulevard Frère Orban 4000 LIEGE
Architectes artau architectures A Place des Guillemins, 5/4 B-4000 Liège T 04/252.89.21 E archi@artau.be W www.artau.be	Commune de Liège 90470
Stabilité LACASSE-MONFORT sprl A Petit Sart, n° 26 B-4000 LIÈGEUX T +32 8041 86 81 E l@smi-ingenieurs.eu W www.smi-ingenieurs.eu	Modifications Date Ind
Techniques spéciales Bureau d'études PIERRE BERGER A Voie de l'Air Pur, n°6 B-4052 Chaudfontaine T +32 4 368 50 60 E fmo@pierreberger.com W www.pierreberger.com	A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z
Acoustique De Fonseca A Krogstraat, n°106 B-1860 Melle T +32 56 960 160 E info@defonseca.be W www.defonseca.be	ANNEXE A NOTRE PERMIS D'URBANISME Séance du 11.03.2021
Coordination Sécurité Santé GENIE TEC BELGIUM A Av. des Dessus-de-Lives n°2 B-5101 Namur T +32 81 21 59 00	PAR LE COLLEGE Directeur général, Pr. Bourgmestre Directeur délégué, L'Échevine chargé de Renaud HINET-POLEUR - Christine DEFFAIGNE
Références internes Code du projet : 1920 Nom du fichier : 1920_ORBA_Plan_000620 Date du fichier : 11/03/2021	Copyright: Ce document reste la propriété de l'architecte et ne peut être utilisé sans son accord préalable. Les cotes sont à vérifier sur place par l'entrepreneur et la stabilité est à calculer par un bureau qualifié.
Situation Signatures Maître de l'ouvrage Architecte Entrepreneur	Date Echelle Numéro de plan



LEGENDE MATERIAUX SITUATION EXISTANTE	LEGENDE MATERIAUX SITUATION PROJETEE
Structure existante	Structure projetée
Plancher existant	Plancher projeté
Plancher à supprimer	Plancher à supprimer
Plancher à conserver	Plancher à conserver
Plancher à remplacer	Plancher à remplacer
Plancher à réparer	Plancher à réparer
Plancher à isoler	Plancher à isoler
Plancher à peindre	Plancher à peindre
Plancher à vernir	Plancher à vernir
Plancher à polir	Plancher à polir
Plancher à restaurer	Plancher à restaurer
Plancher à rénover	Plancher à rénover
Plancher à remplacer	Plancher à remplacer
Plancher à réparer	Plancher à réparer
Plancher à isoler	Plancher à isoler
Plancher à peindre	Plancher à peindre
Plancher à vernir	Plancher à vernir
Plancher à polir	Plancher à polir
Plancher à restaurer	Plancher à restaurer
Plancher à rénover	Plancher à rénover

TRANSFORMATION D'UN IMMEUBLE DE BUREAUX EXISTANT EN APPARTEMENTS

15/02/2022

AR_CHA_101_Parking_GEN_C

16/02/2022 1:150, 1:50 1929 CHBA

Rétribution forfaitaire transcription	€ 240,00
Total	€ 240,00

Transcrit au bureau Sécurité juridique

LIEGE 1

Le vingt mai deux mille vingt-deux

Réf. : 35-T-20/05/2022-03807

Le montant de
deux cent quarante euros

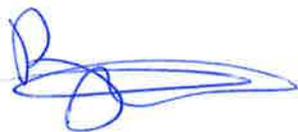
BE43 6792 0030 5101 Chef Team Documentation

Mariella AGNELLO

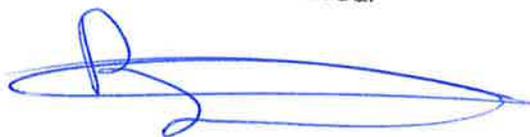
COMPTABILISÉ LE - 2 JUIN 2022



Enregistré : 26 rôles 1 renvois
Au : Bureau St Siège I
Le 25 mai 2022
Vol. 5 Fol. 1 Case : 8661
Reçu : cinquante euros (50€)
Le Conseiller - Receveur



Annexe
Enregistré : 107 rôles 1 renvois
Au : Bureau St Siège I
Le 25 mai 2022
Vol. 6 Fol. 100 Case : 2082
Reçu : cent euros (100€)
Le Conseiller - Receveur



POUR EXPEDITION CONFORME

