

15/10/2025

Acte de base

20-XL-0553/002

L'AN DEUX MIL VINGT-CINQ

LE QUINZE OCTOBRE

Devant Nous, Maître **Alain GUINTENS**, notaire à Bassenge.

**A COMPARU :**

... ON OMET

Ci-après désignée en tant que « le comparant »

Lequel nous a requis d'acter ce qui suit :

**TITRE I - EXPOSE PREALABLE**

Premier feuillet

Le comparant nous déclare qu'il est propriétaire du bien suivant :

**63085-HERVE- 6<sup>ième</sup> division-XHENDELESSE**

D'après matrice cadastrale de moins d'un an, datée du 4 novembre 2024 :

Un appartement sis rue du Bief, 81 (A1) cadastré section B numéro  
72GP0001

REVENU CADASTRAL : huit cent quarante-quatre euros (844 €)

Un appartement sis rue du Bief, 81b (A2) cadastré section B numéro  
72GP0002

REVENU CADASTRAL : huit cent quarante-quatre euros (844 €)

Un appartement sis rue du Bief, 81c (A3) cadastré section B numéro  
72GP0003

REVENU CADASTRAL : huit cent quarante-quatre euros (844 €)

Ainsi que les parties communes générales, étant le terrain servant d'assiette de la Résidence, cadastrées section B numéro 72GP0000 pour une superficie cadastrale de 1115 mètres carrés

*Désignation d'après titre étant l'acte du Notaire Aline HUGE, à Liège le 3 mars 2011 : Une parcelle de terrain sise rue du Bief cadastrée section B d'après titre partie des numéros 72D et 71 G d'après matrice cadastrale récente, partie du numéro 72<sup>E</sup> pour une superficie mesurée de mille cent quinze mètres carrés.*

*Tel que ledit bien est repris sous partie des numéros 72D et 71 G et sous teinte bleue au plan dressé le 28 avril 2009 par Monsieur Patrick VOOS, géomètre expert à Verviers ; lequel plan est resté annexé à l'acte de modification de l'acte de base de la « RESIDENCE DU BIEF » ; acte reçu ce jour par le Notaire soussigné*

**ORIGINE DE PROPRIETE.**

...ON OMET

**URBANISME**

Il résulte notamment d'une lettre adressée au notaire soussigné par la Ville de Herve en date du 20 décembre 2024, que :

*« Au plan de secteur de Verviers-Eupen approuvé par Arrêté Royal du 23/01/1979, le bien en cause est situé en zone agricole (35%) et en zone d'habitat à caractère rural (65%).*

*Il est visé à la carte archéologique qui renseigne -des périmètres délimitant tout ensemble de biens immobiliers bâtis ou non qui, en tout ou en partie, ont fait l'objet d'une découverte d'un ou plusieurs biens archéologiques, ou sont recensés comme ayant recelé, recelant ou étant présumés receler des biens archéologiques.*

*Un permis d'urbanisme a été délivré le 26/03/2012 à XLD2 pour la construction d'un immeuble de 3 appartements.*

*Veillez noter aussi le passage, à moins de 300 mètres de la parcelle, de l'oléoduc de l'Otan. Cette conduite souterraine sous haute pression est mise en œuvre pour le transport d'hydrocarbures (carburant) en grandes quantités et sur longues distances. Ceci nécessite qu'un certain nombre de mesures de sécurité soient strictement respectées. Pour tout projet de travaux à proximité, le Belgian Pipeline Organisation sera contacté. Service Inspection des lignes et préventions, Taweschoofkazerne, Parkstraat, 36 à 3000 LEUVEN. Tél 016/24.86.42 Email [pipeline.inspection@bpo-nato.be](mailto:pipeline.inspection@bpo-nato.be).*

*Au sujet de l'égouttage, le bien est repris au Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Vesdre (PASH) adopté par Arrêté du Gouvernement wallon du 10/11/2005. Il sera raccordable à l'égout selon les prévisions actuelles. Cependant, la Ville de Herve se réserve le droit d'imposer le système d'épuration qu'elle jugera le plus approprié pour l'endroit concerné.*

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

*Actuellement, nous n'avons aucune information qui nous permette d'affirmer que le bien en cause bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.*

*En outre, veuillez prendre bonne note du numéro cadastral correct mentionné sous rubrique.*

*Nous n'avons pas d'autres informations à vous communiquer à ce sujet. »*

### **GESTION DES SOLS POLLUES**

Les extraits conformes de la Banque de Données de l'Etat de Sols (BDES), daté du 25 mars 2025, énoncent ce qui suit :

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

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

*- concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : **NON***

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

Le propriétaire confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2, 39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols – ci-après dénommé « Décret sols wallon » –, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret.

## **PLANS – ATTESTATION**

Aux termes d'un permis délivré par la Commune de Herve – Arrondissement de Verviers-Département de l'Urbanisme, le 26 mars 2012, au comparant, la Commune de Herve a décidé d'octroyer au comparant le permis d'urbanisme sollicité pour la construction d'un immeuble de 3 appartements.

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

1. le permis précité portant le numéro A34305/225970;
2. les plans de division horizontales de l'immeuble établis par GRONDAL Architecture le 6 septembre 2013 ;
3. Le plan établi par le Géomètre Expert Jérôme BAUDUIN, en date du 16 septembre 2025 repris sous le numéro de référence 63085/10267 à la base de données de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale.
4. Le tableau établissant les quotités établi par le Géomètre Expert Jérôme BAUDUIN, en date du 16 septembre 2025.

Ces documents visés ne varientur par les parties et nous, notaire, resteront annexés au présent acte, mais ne seront pas présentés à l'enregistrement, ni à la transcription aux hypothèques. Le comparant demande l'application de l'article 26, 3e alinéa, 2° du Code des droits d'enregistrement et de l'article 1, 4e alinéa Loi Hypothécaire.

## **DIVISION PAR LOTS**

Le comparant a conformément au permis susrelaté divisé le bien prédécrit en trois lots, désignés comme suit :

### **LOT 1**

Un appartement situé au rez-de-chaussée (partie avant) étant l'appartement 1 comprenant un hall d'entrée, une buanderie, un WC indépendant, un séjour avec cuisine américaine donnant accès à une terrasse privative, 2 chambre, une salle de bains, une buanderie

### **LOT 2**

Un appartement situé au premier étage étant l'appartement 2 comprenant un hall d'entrée, une buanderie, un WC indépendant, un séjour avec cuisine américaine donnant accès à une terrasse privative, 2 chambre, une salle de bains.

### **LOT 3**

Un appartement situé au rez-de-chaussée (partie arrière) étant l'appartement 3 comprenant un hall d'entrée, un WC indépendant une salle de bains, 2 chambres, un local rangement/buanderie, un séjour donnant accès à une terrasse privative, une cuisine et une terrasse

**Il est précisé que la division n'entraîne pas de changement de destination**

## **SERVITUDES**

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

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent ; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou par destination du propriétaire, consacré par les articles 3.116 et suivants du Code civil.

Il en est notamment ainsi :

- des distances pour les fenêtres et ouvertures de murs 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.

### PRECISIONS PREALABLES – COMPTEURS - SERVITUDES

Le propriétaire de chaque appartement aura à sa charge exclusive l'entretien de la terrasse et/ou du jardin dont il a la jouissance exclusive.

Les frais de réparation seront à charge de la copropriété sauf si ces réparations sont dues à un acte fautif ou une négligence de l'occupant de l'appartement.

## TITRE II DECLARATION D'INTENTION – MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE

Le comparant déclare vouloir placer les **LOTS 1, 2 et 3**, sous le régime de la copropriété forcée et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé sur base des plans ci-annexés:

- d'une part, en parties privatives appelées « partie privative ou habitation », ou de manière générale « lot privatif » qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire;
- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en 1.000/1.000ièmes indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

L'association des copropriétaires est dénommée « **Résidence Petit Bief** » et a son siège dans l'immeuble, soit à 4652 Xhendelesse, rue du Bief, 81.

Le comparant déclare avoir été informé de la portée des dispositions du Titre 4, Sous-titre 3, Chapitre 3 du Code civil, relative au droit des appartements, et plus particulièrement de l'article 3.84 du Code civil en vertu duquel les principes posés par le Sous-titre 3 relatifs à la copropriété forcée sont applicables à tout immeuble ou groupe d'immeubles bâti ou susceptible d'être bâti dont le droit de propriété est réparti par lots comprenant chacun une partie privative et des éléments immobiliers communs.

Le comparant a également été informé du fait **qu'il peut être dérogé à ces principes et règles si la nature des parties communes le justifie**, aussi longtemps que tous les copropriétaires s'accordent sur cette dérogation et moyennant un acte de base créant des parties privatives distinctes.

**Le comparant déclare que la nature des parties communes, ne requiert en effet pas la soumission des LOTS au droit des appartements.**

Les parties communes nécessitent en l'espèce peu d'entretien, et l'organisation de la gestion de l'immeuble ne nécessite pas la lourde structure d'une association ayant une personnalité juridique ; au contraire, les règles formelles y afférentes seraient perçues comme un empêchement à une bonne gestion plutôt que comme un soutien à celle-ci.

Par conséquent, **le comparant déclare soustraire expressément l'immeuble, conformément à l'article 3.84, alinéa premier, du Code civil**, à l'application des dispositions légales en matière de copropriété d'appartements, de sorte que les dispositions suivantes de l'acte de base ne pourront pas être considérées comme étant les statuts de l'immeuble au sens du droit des appartements précité, dont la transcription au bureau Sécurité juridique conférerait la personnalité juridique à l'association des copropriétaires.

Il n'y aura, dès lors, ni assemblée générale, ni syndic. Néanmoins, tout propriétaire de lot, s'il le juge nécessaire, pourra, conformément à la loi, requérir la nomination d'un syndic auprès du Juge de Paix.

Chaque bien privatif tel qu'il sera définitivement délimité et déterminé dans le présent acte constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire comprenant, en un ensemble indivisible, les parties en propriété privative proprement dite d'une part et, d'autre part, comme accessoire indispensable, la fraction ci-après fixée dans les parties communes en copropriété forcée et indivision permanente.

Il en résulte que l'aliénation d'un lot privé à un tiers emporte nécessairement aliénation simultanée de la partie privative proprement dite et de la quotité des parties communes qui en sont l'accessoire. De même, l'hypothèque et tout autre droit réel grevant un bien privatif grève à la fois la partie en propriété privative et exclusive et la quotité dans les parties communes qui y sont inséparablement attachées.

Par le seul fait de leur acquisition, les futurs propriétaires de l'immeuble renonceront au droit d'accession qui ne se rapporte pas pour chacun d'eux aux biens privatifs dont ils acquièrent l'entière et exclusive propriété et aux quotités y afférentes dans les parties communes.

Cette renonciation au droit d'accession aura pour effet d'assurer à la division du complexe en lots privés sa base légale et de confirmer les droits de chacun à la copropriété indivise et à la propriété privative, tels qu'ils résultent de la loi et du présent acte de base.

### **TITRE III**

## PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES

Les parties privatives de l'immeuble sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans dressés par le géomètre expert Jérôme BAUDUIN, à Dalhem le 16 septembre 2025. Les quotes-parts dans les parties communes sont fixées conformément au rapport dressé par le géomètre expert Jérôme BAUDUIN, à Dalhem le 16 septembre 2025.

Sont notamment considérées **comme parties privatives** à chacun des lots :

1. Le revêtement de sol avec sa chape, les cloisons intérieures non porteuses, les portes intérieures, les fenêtres sur extérieur, avec leurs volets ou persiennes éventuels, les portes vers l'extérieur donnant accès exclusivement au lot auxquelles elles se rapportent, toutes les canalisations intérieures des lots, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage du plafond, avec sa décoration, le plafonnage et la décoration intérieure, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des lots et qui est à l'usage exclusif desdits locaux (exemple : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone).

2. Tous les accessoires à l'usage d'un bien privé et de ses dépendances privatives se trouvant en-dehors de ceux-ci, ainsi les sonneries de portes d'entrée des biens privés, les plaques indiquant les noms et professions des occupants; toutes les canalisations à usage exclusif depuis les compteurs.

Sont notamment considérées **comme parties communes** :

De manière générale, sont parties communes générales, tout ce qui dessert l'immeuble, et notamment :

- le terrain lui servant d'assiette, en ce compris les terrasses;
- les fondations, l'ossature, les façades, poutres, hourdis et voûtes, les murs de refend, les murs de pignon construits en mitoyenneté ;
- les ornements extérieurs des façades ;
- les raccordements communs éventuels aux égouts ainsi qu'aux réseaux publics de distribution d'eau alimentaire et d'électricité, jusqu'aux compteurs privés ou jusqu'aux conduites ou canalisations desservant privativement chaque habitation avec leurs compteurs privés ;
- toutes les canalisations, gaines, tous les ouvrages, équipements et appareils qui sont à l'usage commun général ;
- les corniches, gouttières et décharges des eaux pluviales ;
- les tubages vides prévus pour permettre le raccordement au téléphone et à la télédistribution s'ils ne sont pas destinés à servir privativement qu'un seul lot ;
- la toiture et la couverture de toiture de l'immeuble, **y compris la toiture terrasse à jouissance privative,**
- le local rangement du rez de chaussée
- toutes les parties de l'immeuble qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui seront communes d'après la loi ou l'usage.

Les énumérations qui précèdent sont données à titre exemplatifs. En cas de doute sur le caractère commun ou privatif d'un bien, la préférence sera donnée à la communauté.

## DESCRIPTION DES LOTS

### LOT 1 :

A. **L'APPARTEMENT 1** sis au rez-de-chaussée (avant), d'une superficie mesurée de 90.45 mètres carrés, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie, un WC indépendant, deux chambres, et une salle de bain

b) En copropriété et indivision forcée :

Les trois cent vingt-huit/millièmes (328/1.000<sup>e</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

c) en jouissance exclusive :

La terrasse et le jardin de l'appartement accessible par le séjour et la cuisine ainsi que de deux emplacements de parking.

Ces biens sont repris sous liserés roses au plan dressé par le 16 septembre 2025 par le géomètre Expert Jérôme BAUDUIN sous la dénomination « Appartement 1 », « jardin 1 », « terrasse 1 » et « P1 » sont cadastrés selon matrice de moins d'un an (étant le 4 novembre 20024) B0072GP0001 et ont reçu l'identifiant parcellaire réservé 63085 B 72 H P0001

### LOT 2 :

B. **L'APPARTEMENT 2** sis aux premier et deuxième étages d'une superficie mesurée de 122.32 mètres carrés, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Au premier étage : Un hall depuis lequel on peut avoir accès par trappe à un grenier aménageable, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie/rangement, un WC indépendant, deux chambres, et une salle de bain.

Au deuxième étage : un grenier aménageable

b) En copropriété et indivision forcée :

Les trois cent quarante/millièmes (340/1.000<sup>e</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

c) en jouissance exclusive :

la terrasse ainsi que deux emplacements de parking.

Ces biens sont repris sous liserés bleus au plan dressé par le 16 septembre 2025 par le géomètre Expert Jérôme BAUDUIN sous la dénomination « Appartement 2 », « grenier », « terrasse 2 » et « P2a et P2b » sont cadastrés selon matrice de moins d'un an (étant le 4 novembre 20024) B0072GP0002 et ont reçu l'identifiant parcellaire réservé 63085 B 72 H P0002

### LOT 3 :

C. **L'APPARTEMENT 3** sis au rez de chaussée (arrière) d'une superficie approximative de 90,85 mètres carrés, comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Un hall, un séjour avec cuisine ouverte, une buanderie, un WC indépendant, deux chambres, et une salle de bain

b) En copropriété et indivision forcée :

Les trois cent trente-deux/millièmes (332/1.000<sup>e</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

c) en jouissance exclusive :

La terrasse et le jardin de l'appartement accessible par le séjour et la cuisine ainsi que deux emplacements de parking.

Ces biens sont repris sous liserés verts au plan dressé par le 16 septembre 2025 par le géomètre Expert Jérôme BAUDUIN sous la dénomination « Appartement 3 », « jardin 3 », « terrasse 3 » et « P3 » sont cadastrés selon matrice de moins d'un an (étant le 4 novembre 2024) B0072GP0003 et ont reçu l'identifiant parcellaire réservé 63085 B 72 H P0003

### TABLEAU DES QUOTITES

Sur base des descriptions qui précèdent et en considération de la valeur respective et de l'utilité des biens privatifs, le comparant a fixé comme suit les quotités afférentes à chaque bien privatif dans les parties communes de l'immeuble sur base du rapport du géomètre précité :

1. Pour l' « appartement 1 » les trois cent vingt-huit/millièmes (328/1.000<sup>e</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

2. Pour l' « appartement 2 » les trois cent quarante/millièmes (340/1.000<sup>e</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

3. Pour l' « appartement.3 » les trois cent trente-deux/millièmes (332/1.000<sup>e</sup>) indivis des parties communes dont le terrain.

### DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

#### **A. Généralités**

Le comparant confirme **soustraire expressément l'immeuble, conformément à l'article 3.84, alinéa premier, du Code civil, à l'application des dispositions légales en matière de copropriété d'appartements.**

**En conséquence, la présente copropriété ne sera pas dotée de la personnalité juridique.**

#### **B. Opposabilité aux tiers**

Les stipulations des présentes et les servitudes qui peuvent en dépendre s'imposent à tous comme étant de statut réel et seront opposables aux tiers par le fait de leur transcription au bureau des hypothèques compétent.

Ces stipulations de statut réel ne pourront jamais être modifiées que par décision unanime des copropriétaires de la résidence.

### **C. Charges communes**

Les charges communes sont, d'une manière générale,

- les dépenses relatives à la conservation, l'entretien, l'utilisation et la réparation des parties communes;
- le cas échéant, les frais de consommation des installations communes;
- les indemnités dues par la copropriété;
- les primes des assurances diverses des choses communes, la responsabilité des copropriétaires ou résultant de dispositions légales;
- les frais de reconstruction des choses communes détruites.

Elles sont en principe réparties entre les copropriétaires en fonction des quotités leur attribuées dans les parties communes, **à l'exception de ce qui concerne les terrasses, jardins et emplacements de parking dont les frais sont à charge du lot qui en a la jouissance exclusive**

Toutefois dans le cas où un copropriétaire ou occupant augmenterait de son fait ou son utilisation les charges communes ou imposerait des mesures de sécurité ou d'assurances particulières, il augmentera sa quote-part d'intervention dans lesdites charges.

A défaut d'accord entre les copropriétaires, le litige sera porté devant le tribunal compétent à la requête de la partie la plus diligente.

### **D. Chauffage – eau – gaz- électricité**

Sous réserve des servitudes constituées ci-avant concernant le passage de certaines canalisations, chaque appartement dispose de compteurs distincts pour l'eau et l'électricité et son propre système de chauffage.

### **E. Fonds de roulement et fonds de réserve**

Pour faire face aux dépenses périodiques, telles que frais d'éclairage des parties communes, frais d'entretien, il pourra être constitué un fonds de roulement qui sera alimenté par des provisions dont le montant sera fixé par les copropriétaires.

Les appels de fonds se feront en proportion des quotités dans les parties communes.

Il pourra également être constitué un fonds de réserve destiné à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par la pose d'une nouvelle chape de toiture ou le ravalement des façades.

Ces fonds seront alimentés par des cotisations payées par les copropriétaires en proportion de leurs quotités dans les parties communes. Le montant de ces cotisations et leurs placements seront déterminés par les copropriétaires. Les intérêts produits par un fonds de réserve s'y incorporeront, sauf décision contraire des copropriétaires.

Les copropriétaires pourront désigner une personne chargée d'assurer le fonctionnement normal desdits fonds de roulement et de réserve ainsi que de la caisse commune, son alimentation régulière par les versements des propriétaires ou occupants et les paiements à charge de la copropriété.

Tout compte doit se solder dans la huitaine de sa réception. A défaut de régler son dû dans le délai imparti, le compte sera majoré d'un demi pour cent par quinzaine de retard, au profit du fonds commun, sans préjudice à l'exigibilité du principal, chaque quinzaine commencée étant comptée et due en entier.

La présente clause ne pourra jamais être réputée comminatoire, ni être entravée dans son exécution, l'intérêt commun exigeant des paiements réguliers.

### **F. Réparations**

Les réparations aux parties communes devront être décidées de commun accord par l'ensemble des propriétaires.

Toutefois, les réparations urgentes pourront être décidées et commandées par un copropriétaire seul qui en surveillera l'exécution ; il n'aura besoin d'aucune autorisation préalable des autres copropriétaires. Dans cette catégorie entrent toutes les réparations et travaux nécessitant une intervention immédiate, tels que tuyauteries défectueuses, conduites hors d'état, descentes des eaux de toitures, arrêt dans le fonctionnement d'appareillages communs, courts circuits, etc...

A défaut d'accord entre les copropriétaires, le litige sera porté devant le tribunal compétent à la requête de la partie la plus diligente.

### **G. Droits et obligations des copropriétaires quant aux parties communes et aux parties privatives**

#### **Parties communes**

Les propriétaires auront le droit de jouir des choses communes attachées à leurs biens privés et devront agir de manière normalement prudente et diligente et sous les précisions et réserves découlant de la loi et du présent acte.

Ce droit comporte pour chacun des copropriétaires l'obligation de respecter la destination actuelle des parties communes et d'en supporter, au prorata des quotités qui lui sont attribuées dans les parties communes, tous les frais d'entretien, de réparation, de renouvellement ainsi que les risques, charges et périls.

Les copropriétaires devront toujours permettre l'accès par leur propriété privative aux parties et choses communes pour l'entretien et la réparation de celles-ci.

Le partage des choses communes ne pourra être demandé aussi longtemps que subsistera l'édifice.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les biens privés dont elles sont l'accessoire et pour les quotités afférentes à chacun d'eux.

L'hypothèque et tout droit réel établis sur un bien privé grèvent de plein droit les fractions de choses communes qui en dépendent.

Les copropriétaires peuvent valablement réaliser des actes purement conservatoires et des actes d'administration provisoire.

#### **Parties privatives**

En principe, les propriétaires disposent et jouissent de leurs biens avec tous les droits, attributs et obligations attachés à la propriété, mais dans les limites tracées ci-après.

Chacun des lots est destiné à l'habitation ; l'exercice d'une profession libérale y est cependant autorisé.

Les copropriétaires ne peuvent rien faire qui puisse nuire aux droits des autres copropriétaires ou compromettre la solidité et la stabilité de l'immeuble. Sous cette réserve, ils peuvent modifier comme bon leur semble, la distribution intérieure de leurs propriétés privées ou pratiquer des ouvertures dans les cloisons intérieures non portantes

de celles-ci, en respectant strictement les choses ou parties communes qui y seraient logées et en supportant l'entière responsabilité des conséquences qui en résulteraient pour lesdites parties communes et les autres propriétés privées.

**Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision unanime des copropriétaires. Il en sera ainsi, notamment des portes d'entrée des différents lots, des fenêtres, volets, persiennes et de toutes les parties visibles de l'extérieur, et cela même en ce qui concerne la peinture.**

Les propriétaires pourront établir des volets ou persiennes par exemple pour se garantir contre le vol ou l'effraction.

Les propriétaires pourront établir des installations de surveillance électronique contre le vol ou l'incendie et en user suivant les règlements de police, et de manière telle à ne pas troubler la jouissance des autres occupants de l'immeuble.

Ces installations seront établies aux frais, risques et périls des propriétaires respectifs.

Les fils et accès ne pourront toutefois pas emprunter la façade de l'immeuble.

#### **H. Responsabilité – assurances**

Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble, à l'exclusion cependant de tous dommages résultant du fait de l'occupant, seront supportées par tous les copropriétaires en fonction des quotités dégagées ci-avant, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires, par des voisins ou par des tiers quelconques.

Les risques à couvrir par une assurance commune seront, à tout le moins :

- l'incendie, pour un montant suffisant pour garantir la reconstruction de l'immeuble, et les risques accessoires ;
- la responsabilité civile du fait du bâtiment ;
- les dégâts des eaux ;

Chaque propriétaire ou occupant peut, en outre, contracter à ses frais toutes assurances complémentaires qu'il désire, pour autant qu'elles ne soient pas en contradiction avec les assurances de la communauté. Dans ce cas, il aura seul droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait lui être allouée et en disposera à son gré.

Chaque occupant fera assurer son mobilier comme bon lui semble.

De leur côté, les locataires devront faire assurer leurs risques locatifs et le recours des voisins.

L'utilisation des indemnités sera réglée comme suit :

A) Si le sinistre est partiel à concurrence de moins de septante-cinq pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, l'indemnité sera employée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera à charge de tous les copropriétaires.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent sera acquis aux copropriétaires en proportion de leurs parts dans les parties communes.

B) Si le sinistre est total ou partiel à concurrence de plus de septante-cinq pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins d'une décision contraire des copropriétaires. En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires.

Toutefois, le copropriétaire qui refuserait la reconstruction de l'immeuble sera tenu, si les autres copropriétaires lui en font la demande de céder à ceux-ci tous ses droits dans l'immeuble mais en retenant la part lui revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera fixé par deux arbitres nommés sur simple ordonnance, par le Président du Tribunal Civil de Liège à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les deux arbitres de s'adjoindre un troisième expert pour les départager ; en cas de désaccord sur le choix d'un tiers-arbitre, il sera nommé de la même façon. La décision du collège des arbitres sera définitive et sans appel.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leur part dans le bien commun.

#### **TITRE IV – VENTE**

Les contrats translatifs de propriété ou de jouissance de biens privés dans la copropriété devront contenir la mention expresse que les intéressés ont une parfaite connaissance des présentes par la communication préalable ; qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations en résultant, et qu'ils s'obligent à les respecter et à les faire respecter en leur forme et teneur, par tous les ayants droits et à tout titre indivisiblement tenus.

#### **TITRE V – MODIFICATION A L'ACTE DE BASE**

Le présent acte de base ne pourra être modifié que par décision unanime des copropriétaires.

A défaut d'accord entre les copropriétaires, le litige sera porté devant le tribunal compétent, à la requête de la partie la plus diligente.

#### **TITRE VI – DISPOSITIONS FINALES**

Les frais, droits et honoraires des présentes seront supportés par les comparants, libre à eux d'en répercuter le coût sur les acquéreurs de lots privatifs.

#### **DECLARATIONS**

##### **CERTIFICAT D'IDENTITE**

a) Le notaire soussigné certifie l'exactitude de l'identité des comparants au vu du registre national des personnes physiques et de leur carte d'identité.

Il certifie la dénomination, la forme, le siège, la date de constitution et les personnes qualifiées à représenter la partie personne morale, au vu des renseignements obtenus auprès du Moniteur Belge.

b) Le notaire instrumentant certifie, au vu des pièces d'état civil requises par la loi hypothécaire, l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance ainsi que du domicile des parties, tels qu'ils sont énoncés ci-dessus.

### CAPACITE

Le comparant déclare:

- qu'il n'a pas déposé de requête visant à obtenir un règlement collectif de dettes, au sens de la loi du 5 juillet 1998, et qu'il n'a pas l'intention d'en déposer une.
- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur de la personne et/ou des biens, d'un conseil judiciaire ou d'un curateur.
- qu'il n'est pas en cessation de paiement et n'a jamais été déclaré en faillite.
- qu'il n'a pas bénéficié d'une procédure de réorganisation judiciaire.

### LOI DE VENTÔSE

Le comparant reconnaît que le Notaire soussigné a attiré son attention sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre Notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée.

Il déclare en outre avoir reçu le projet des présentes le 22 avril 2025, soit plus de cinq jours ouvrables à compter des présentes et que le délai a été suffisant pour lui permettre de l'examiner utilement.

### BANQUE DES ACTES NOTARIÉS – COPIE DE L'ACTE

L'original de l'acte sera conservé en l'étude du notaire instrumentant pour une période d'au moins cinquante (50) ans. Le comparant a été informé de la possibilité de pouvoir consulter cet acte en ligne, soit via [www.naban.be](http://www.naban.be), soit [www.notaire.be/actes-notaries/mes-actes](http://www.notaire.be/actes-notaries/mes-actes). Le notaire soussigné attire l'attention du comparant sur le fait que le portail NABAN a un caractère authentique et donc la même valeur probante qu'une copie signée par le notaire par courrier postal ou par voie électronique.

Le comparant déclare que ces options sont suffisantes.

Le comparant déclare avoir été également informé que le notaire soussigné adressera une copie papier uniquement à première demande (mais seulement après l'accomplissement des formalités légales requises).

#### **IZIMI- coffre-fort numérique - accès à NABAN**

Le comparant déclare avoir été informé qu'un coffre-fort numérique est mis à sa disposition par la Fédération Royale du Notariat belge (Fednot) qu'il peut ouvrir via la plateforme [www.izimi.be](http://www.izimi.be).

Par son coffre-fort numérique, le comparant aura accès à la copie dématérialisée de son acte notarié conservée dans NABAN (la source authentique des actes notariés - également à consulter par [notaire.be](http://notaire.be)).

### DROIT D'ECRITURE

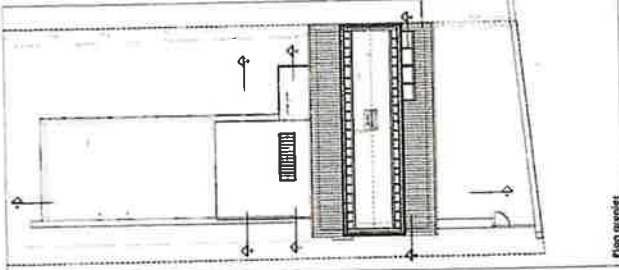
Le droit s'élève à cent euros (100 €).

**DONT ACTE**

Fait et passé à Rocleng-sur-Geer, actuellement Bassenge, en l'étude, Place de l'Union, 5

Après lecture intégrale et commentée, le comparant a signé avec Nous, Notaire.





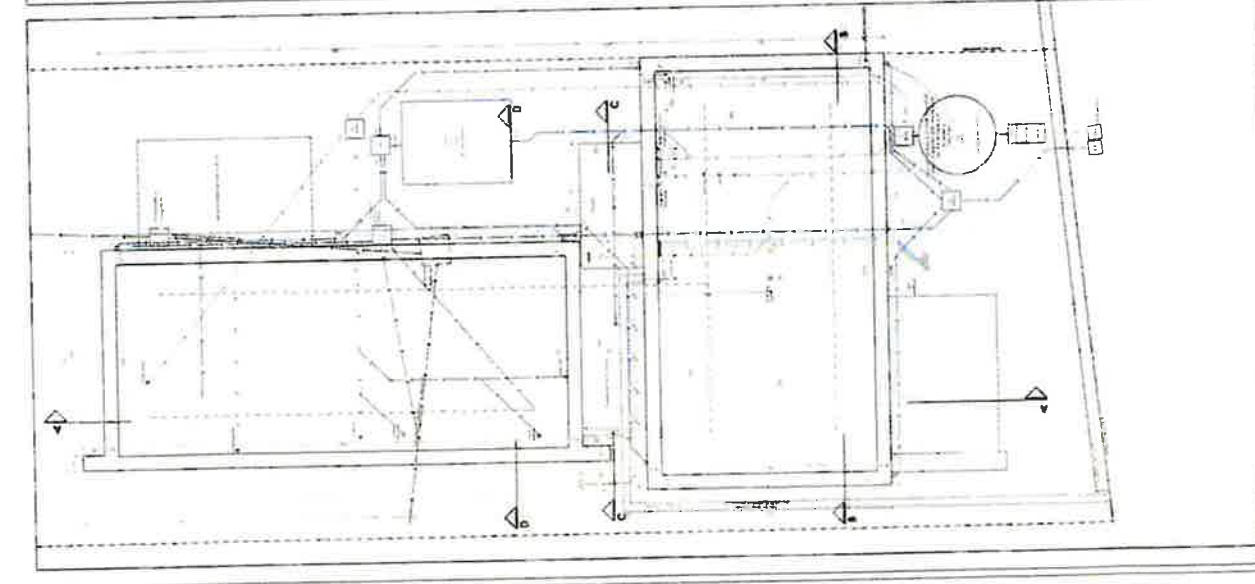
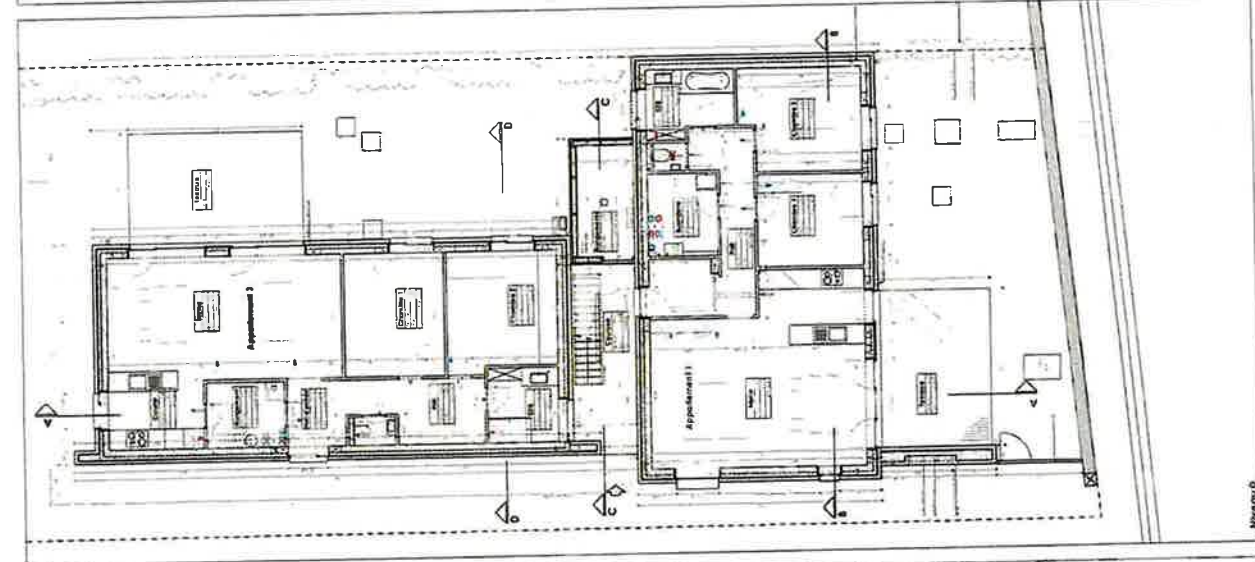
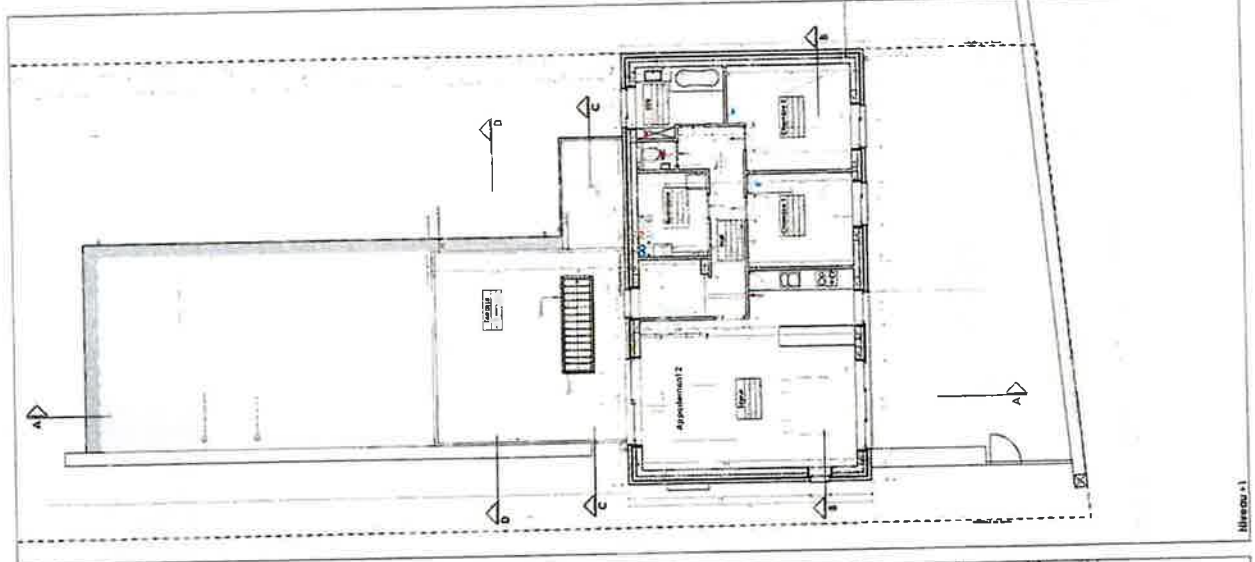
Département de l'Estrie, Québec  
 2017-2018

COMMUNE DE HERVE

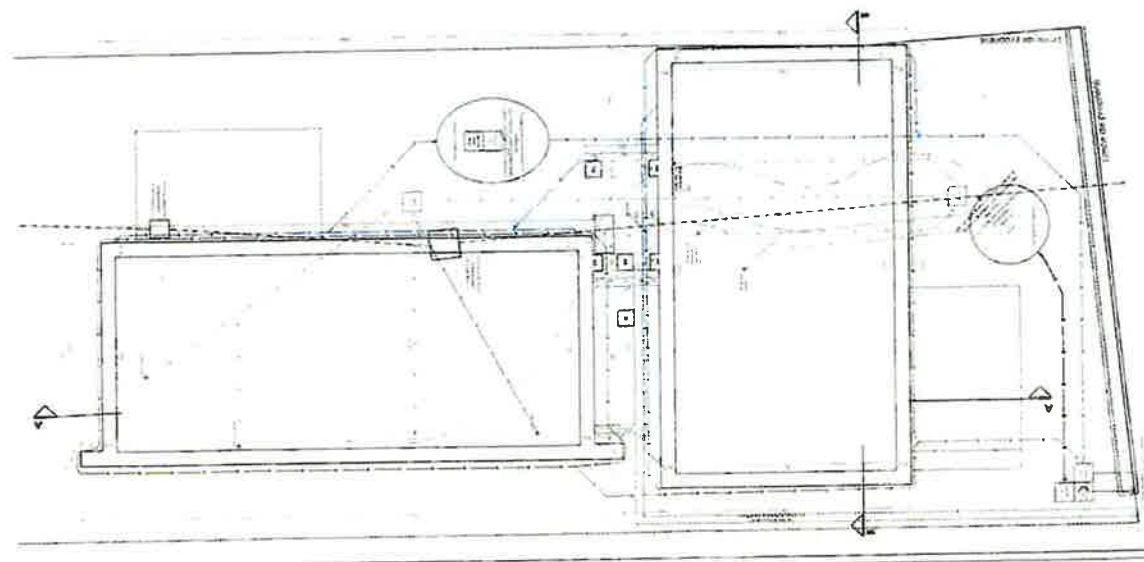
Construction  
 87 m<sup>2</sup> (930 sq ft)

Gravité architecturale

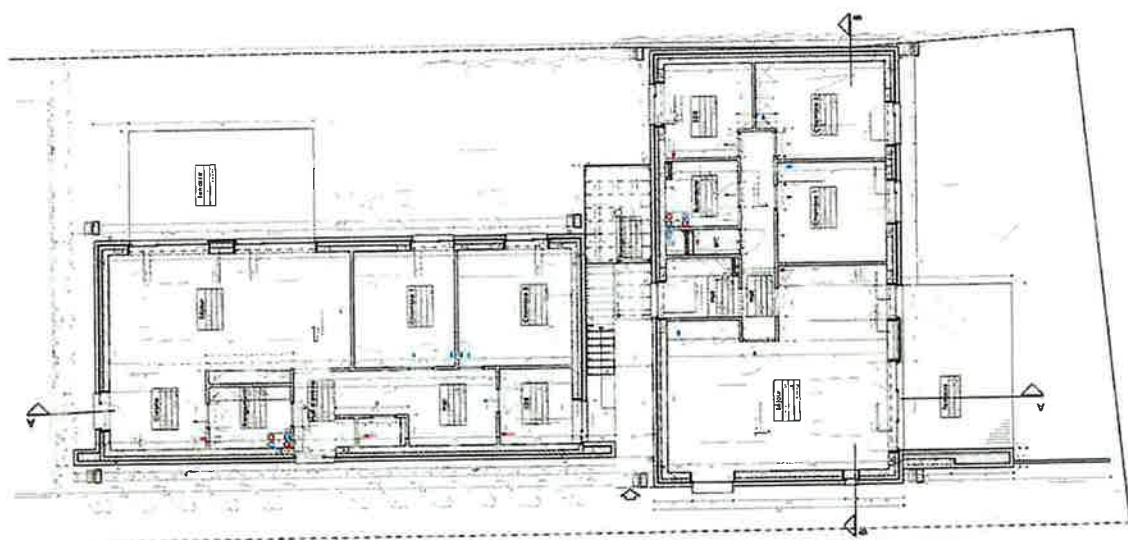
Plans



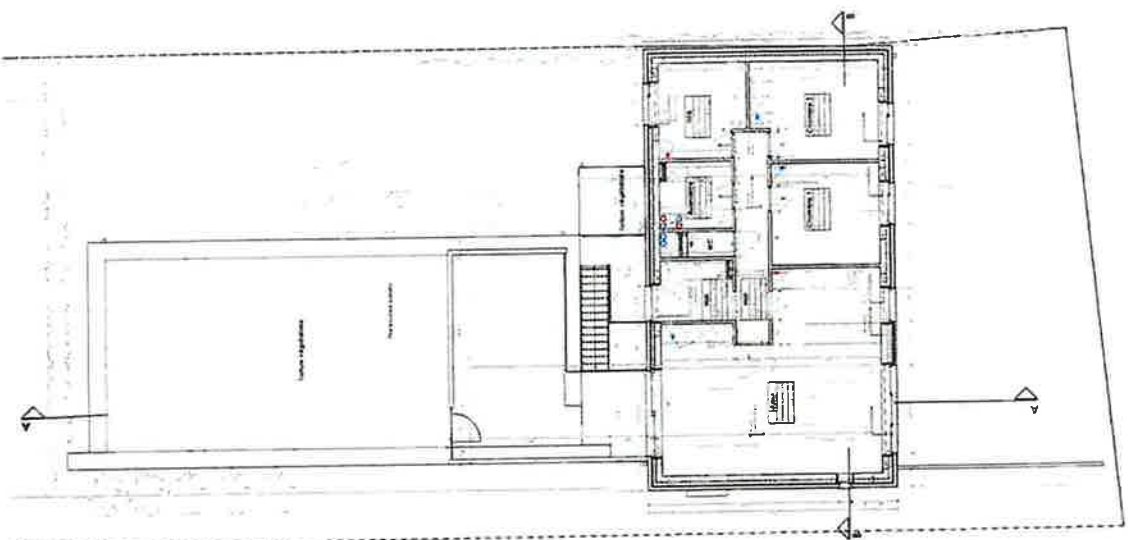
L'ign. boudoirs



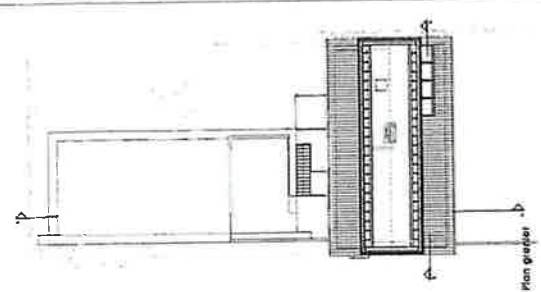
Plan Fondations



Niveau B



Niveau I



Plan guide

Matériau de construction des murs et cloisons

Structure	Bois	Maçonnerie	Plâtre
Plancher	Bois	Plâtre	Plâtre
Plafond	Bois	Plâtre	Plâtre
Isolation	Bois	Plâtre	Plâtre

Appareils

Bois	Bois	Bois	Bois
Bois	Bois	Bois	Bois
Bois	Bois	Bois	Bois
Bois	Bois	Bois	Bois

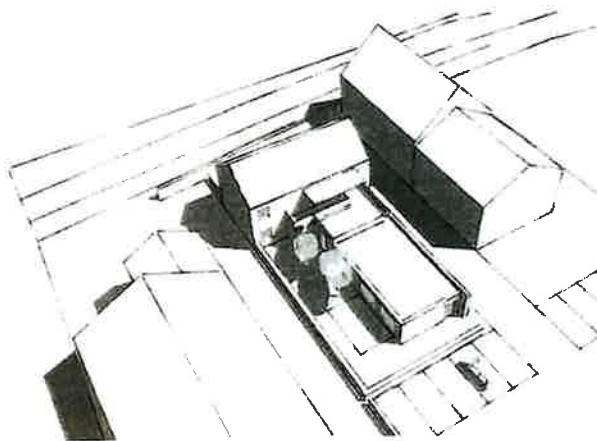
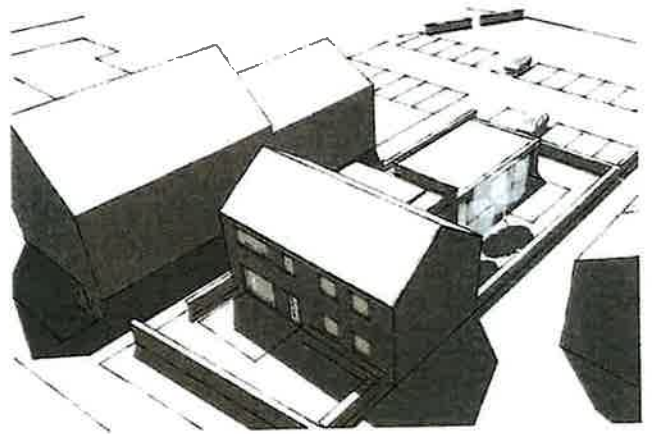
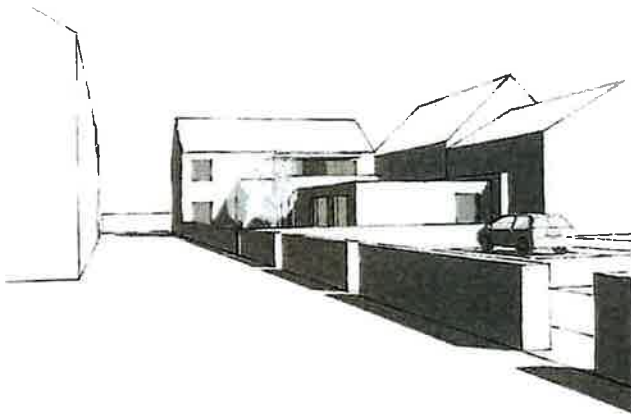
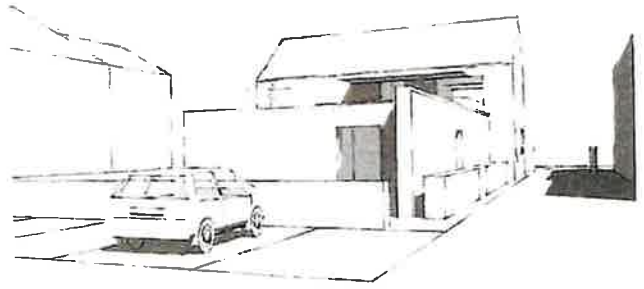
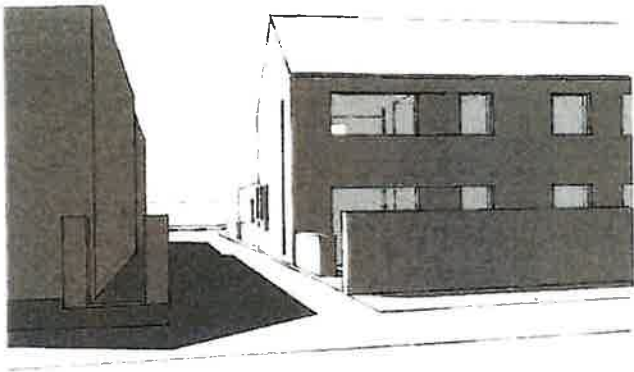
Construction de l'immeuble de logements

1104 373 8 PG 32/12/2011

Plans

1/1





1	2
3	4
5	

**Perspectives**  
1104

PROJET

Construction de 3 appartements

MAITRE DE  
L'OUVRAGE

AUTEUR DU  
PROJET



**Atelier d'Architecture Eric Grondal sprl**

avenue du Cherif 17  
4053 Embourg

T 04/361.50.40  
F 04/367.44.24

www.architectegrondal.be  
info@architectegrondal.be

*Eric Grondal*

ANNEXE 30 - FORMULAIRE A

(1) DECISION D'OCTROI DU PERMIS D'URBANISME

<b>COMMUNE DE HERVE ARRONDISSEMENT DE VERVIERS PROVINCE DE LIEGE</b>	<b>DEMANDE n°</b>  208/2011	<b>REF. URBANISME</b>  A34305/225970
--	-----------------------------------	--

Séance du 26/03/2012

Le Collège communal,

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

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

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

Considérant que ..... introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à 4652 XHENDELESSE, rue du Bief 81, 81 B, 81 C, cadastré 6ème Division, Section B, n° 72 E et ayant pour objet : **Construction d'un immeuble de 3 appartements** ;

Considérant que la demande complète de permis a été :

- adressée à l'Administration communale par envoi recommandé à la poste contre accusé de réception postal daté du 25/11/2011 ;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural linéaire sur 50 mètres de profondeur et le reste en zone agricole au Plan de secteur de Verviers-Eupen adopté par Arrêté Royal du 23/01/1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Vesdre qui, bien que repris en zone d'assainissement collectif, peut faire l'objet d'une épuration individuelle, en vertu de l'article 6 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 22 mai 2003 relatif au règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires ;

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

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 14 février 2012 en application de l'article 107, § 2, du Code précité ; que son avis est favorable conditionnel; que son avis est libellé et motivé comme suit :

**Avis, réf. F0216/63035/UAP3/2012/12/A34305/225970/RE/MRB en date du 20 mars 2012 :**

« Le Fonctionnaire délégué,

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

~~Vu le décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement~~

~~Arrêté du 4 juillet 2002 respectivement relative à l'organisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement et à la liste des projets soumis à étude d'incidences ;~~

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

Considérant que XLD2 a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis Rue du Bief, 81/81b, 81 c à 4652 XHENDELESSE, cadastré XHENDELESSE : B n° 72 e ayant pour objet : Construction d'un immeuble de 3 appartements ;

Considérant que la demande de permis reçue à l'Administration communale de HERVE, dont le récépissé porte la date du 25/11/2011, a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 05/01/2012 ;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 14/02/2012 ;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural linéaire sur 50 mètres de profondeur, le reste en zone agricole au plan de secteur de VERVIERS-EUPEN approuvé par A.R. du 23/01/1979 ;

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

Considérant que la notice est complète en identifiant, décrivant et évaluant les incidences probables directes et indirectes du projet notamment 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 ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs ;

Considérant que le projet ne se situe pas à proximité d'un périmètre visé par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifiée notamment par le décret du 06 décembre 2001 relatif aux réserves naturelles ou forestières, site Natura 2000 ;

Considérant que le projet n'induit aucun déboisement ni modification du relief du sol ;

Considérant que le projet ne se situe pas à proximité de sites archéologiques ou classés ;

Considérant que le projet n'entraîne aucun rejet ni impact sur les captages, eaux de surface et eaux souterraines ;

Vu les circonstances urbanistiques locales ;

Vu le Décret du 10 novembre 2006 modifiant le Livre 1<sup>er</sup> du Code de l'environnement relatif à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement, en particulier les articles 4 à 6 ;

Vu la nature du projet, ses dimensions et sa localisation ;

Vu l'examen des critères de sélection déterminés par le décret précité ;

Considérant que la demande porte sur la construction d'un immeuble de trois appartements ;

Considérant qu'au regard de ces différents éléments, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et qu'il n'y a, dès lors, pas lieu d'imposer une étude d'incidences sur l'environnement ;

Vu les plans immatriculés en mes services à la date du 8 février 2012;

considérant le rapport urbanistique rédigé par le demandeur et l'architecte E. Grondal ;

Vu l'extrait cadastral de Xhendelesse-Village et des environs sur la carte [WWW.Tatukgis.com](http://WWW.Tatukgis.com) (copie du 08 février 2012 ci-annexée) qui renseigne la trame parcellaire, les implantation et la densité bâtie, le long des voiries publiques ;

Attendu que le bâtiment contigu à la présente demande (cadastre n°67D, 71g, et 72d-pignon à front de voirie) a déjà fait l'objet d'un octroi de permis d'urbanisme en décembre 2007 ;

Considérant que le projet est composé et s'articule avec un gabarit et ce, en équivalence avec l'ensemble des constructions riveraines (suivant photo 10) ;

Vu que le mur d'enceinte sera totalement conservé et protégé (chantier) afin de garantir la liaison et l'homogénéité de l'ensemble de la rue ;

Vu les matériaux et tonalités projetés ;

Vu les circonstances urbanistiques et architecturales locales ;

Les actes et travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone et son caractère architectural ;

**J'émet, toutefois, l'avis suivant : FAVORABLE CONDITIONNEL :**

- Mise en œuvre des plantations d'essences régionales (haies mixtes, massifs, arbustes,...) endéans un délai de un an maximum à dater de la délivrance du permis.
- (Voir copie ci-annexée)
- Les conditions du Collège communal devront, également, être de stricte application.»

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

Considérant que le(s) service(s) ou commission(s) visé(s) ci-après ont été consulté(s) pour le(s) motif(s) suivant(s):

- Société Wallonne des Eaux : alimentation en eau alimentaire ; que son avis sollicité en date du 27 décembre 2011 et transmis en date du 09 janvier 2012, est favorable;
- A.I.C.R.L. Interomosane: alimentation en électricité ; que son avis sollicité en date du 27 décembre 2011 et transmis en date du 09 janvier 2012, est favorable conditionnel ;
- Société TECTEO : alimentation en télédistribution ; que son avis sollicité en date du 27 décembre 2011 et transmis en date 05 janvier 2012, est favorable conditionnel ;
- Service Régional d'Incendie: construction d'un immeuble de trois logements; que son avis sollicité en date du 23 décembre 2011 et transmis en date du 19 janvier 2012, est favorable conditionnel ;
- Service Technique Provincial : situation légale de l'immeuble par rapport à la voirie ; que son avis sollicité en date du 29 décembre 2011 et transmis en date du 26 janvier 2012, est favorable conditionnel ;

**(9) Attendu que le Collège communal se réfère à l'avis émis par le Fonctionnaire délégué et**

Considérant que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et que dès lors, il ne doit pas être soumis à une étude d'incidences sur l'environnement ;

Vu l'avis de la Société Wallonne des Eaux en date du 09 janvier 2012, réf. VAM/5/51/045/12003/20/E2743/26;

Vu l'avis de l'A.I.C.R.L. INTERMOSANE en date du 09 janvier 2012 ;

Vu l'avis de la Société TECTEO en date du 05 janvier 2012, réf. ANS/VDH/12A028 ;

Vu le rapport du Service Régional d'Incendie en date du 19 janvier 2012, réf. HE 278/2011 ;

Vu l'avis du Service Technique Provincial en date du 26 janvier 2012, réf. 21163 VV ;

Considérant que l'esthétique du projet présenté a été pensée pour s'intégrer au mieux au bâti environnant ;

Considérant que les espaces de stationnement prévus sur le site privé de la demanderesse, paraissent suffisants pour le projet envisagé et celui voisin déjà réalisé ;

#### DECIDE :

- (1) Article 1<sup>er</sup>. - Le permis d'urbanisme sollicité par la \_\_\_\_\_ est octroyé.
- (5) - La titulaire du permis devra :
  - (2) 1° respecter toutes les conditions prescrites par l'avis du Fonctionnaire délégué reproduit ci-dessus ;
  - (6) 2° - limiter strictement les travaux aux plans approuvés ci-annexés ;
    - proscrire l'utilisation du plomb pour les canalisations d'eau potable ;
    - se conformer aux prescriptions légales et réglementaires en plaçant trois boîtes aux lettres pour les trois appartements à la limite de la voirie publique ; ces boîtes aux lettres doivent avoir une ouverture d'au moins 23 cm sur 3 cm et une profondeur minimum de 35 cm ; elles doivent être situées à une hauteur de 70 cm au moins et de 170 cm au plus par rapport au niveau du sol ;
    - au fur et à mesure de l'avancement des travaux, remplir et renvoyer à l'Administration communale de HERVE (Service de l'Urbanisme) chacun des trois avis d'exécution ci-joints ;
    - au moins huit jours avant d'entamer les travaux, remplir et renvoyer à l'Administration communale de HERVE la demande de vérification de l'implantation et des niveaux d'un bâtiment à construire ;
    - respecter les impositions émises par le Service Régional d'Incendie dans son rapport du 19 janvier 2012, réf. Prév. HE 278/2011 ;
    - dès l'achèvement des travaux et AVANT D'OCCUPER LES APPARTEMENTS, solliciter la visite du Service Régional d'incendie (Monsieur le Technicien en Prévention 087/67.57.03) qui vérifiera la bonne exécution des mesures de prévention préconisées dans son rapport du 19 janvier 2012, annexé au présent permis ;
    - prendre en charge l'entièreté des éventuels frais d'extension et de raccordement au réseau de télédistribution, d'électricité et d'eau alimentaire ;
    - respecter l'avis du Service Technique Provincial en date du 26 janvier 2012, réf. 21163 VV ;
    - récolter les eaux pluviales dans une citerne d'une capacité minimale de 15.000 l dont le trop-plein sera dirigé vers la canalisation adéquate existant sur le domaine public (réseau d'égouttage séparatif) ;

sur le domaine public (réseau d'égouttage séparatif) ;

- solliciter le permis d'environnement (déclaration - classe 3) requis pour exploiter une station d'épuration.

**- remettre dès la fin du chantier le trottoir dans l'état où il se trouvait avant le début des travaux ;**

**- faire un état des lieux de la voirie en compagnie du conducteur des travaux de la Ville de Herve (Monsieur Alain Keutgens 087/693633, 0496/167146°) avant le début du chantier et dès la fin de celui-ci ;**

- respecter la circulaire ministérielle, dont copie ci-jointe, relative aux clôtures et plantations ;

- proscrire l'utilisation de genévriers des variétés suivantes pour les plantations projetées : Juniperus sabina, Juniperus oxycedrus, Juniperus chinensis ;

- veiller à prendre toutes les précautions afin d'éradiquer la rouille grillagée du poirier ;

(5)(8) **Article 2** - Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du ...

**Article 3** - Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de recours.

(5) **Article 4** - 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.

(5) **Article 5** - Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements, notamment ...

A HERVE, le 26/03/2012


PAR LE COLLEGE :

Le Secrétaire,  
(s) Eric LAURENTY

Le Président,  
(s) José SPITS

POUR EXTRAIT CONFORME :  
PAR LE COLLEGE :

Le Secrétaire communal,

  
Eric LAURENTY



Le Bourgmestre,

  
José SPITS

- (1) Biffer ou effacer la (les) mention(s) inutile(s).
- (2) A biffer ou effacer si ce n'est pas le cas.
- (3) Indiquer les prescriptions du plan de secteur, du plan communal d'aménagement, du permis de lotir, du règlement régional ou communal d'urbanisme auxquelles la demande de permis déroge.
- (4) A compléter par un ou plusieurs tirets s'il y a lieu.
- (5) A biffer ou effacer si le permis n'est pas délivré.
- (6) A compléter, le cas échéant, par le Collège Communal.
- (7) Indiquer pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai de péremption.



Société Coopérative Intercommunale  
Rue Louvrex, 95 - B4000 LIEGE



TV • NET • TEL

Administration Communale de Herve  
Rue du Collège, 26  
4650 Herve

Réf. du courrier : ANS/VDH/12A028

Annexe : 1

Ans, le 05 janvier 2012

Réf. dossier : DOS 12/122

Réf. client :

Monsieur,

**Objet :** Raccordement au réseau VOO  
Commune : Xhendelesse  
Immeuble : Rue du Bief, 81 a b c

Nous avons le plaisir de vous informer que le branchement au réseau de Télédistribution VOO de l'habitation reprise en objet pourra être réalisé par notre société.

Ce branchement se fera par l'extension du réseau existant, qui comprend les travaux de branchement en voirie publique et privée. Les travaux à réaliser en propriété privée seront entièrement à charge du propriétaire de l'immeuble. En ce qui concerne la partie publique et en fonction du montant de l'extension à réaliser, nous calculerons la participation financière qui sera à charge du propriétaire de l'immeuble.

Nous vous invitons à nous contacter aux coordonnées reprises ci-dessous pour toute information complémentaire.

Nous restons à votre entière disposition et vous prions de croire, Monsieur, nos salutations distinguées.

en exécution de notre Permis d'urbanisme

le 26.03.2012

Par le Collège,

Communal Le Bourgmestre

**Didier VANDERHAUWART**  
Responsable HFC Build - Pôle Est

P.O.



Au collège des bourgmestre et échevins  
Rue du Collège 26

**SERVICE DISTRIBUTION  
VESDRE-AMBLEVE**

B-4650

HERVE

**Votre correspondant :**

Patrice Lambert  
Tél : 04/248.79.14 - Fax : 04 / 248 78 80  
Patrice.Lambert@swde.be

Herstal, le

090112

**Nos références :** VAM/5/51/045/12003/20/E274346  
**Vos références :** 208/2011  
(A rappeler dans toute correspondance)

Monsieur le Bourgmestre,

**Concerne : Sous-bassin de la Vesdre.  
Commune de HERVE (XHENDELESSE) - rue du Bief 81.  
Construction d'un immeuble de 3 appartements.**

Nous avons l'honneur de répondre à votre demande du 27 décembre 2011 et de vous informer que l'alimentation en eau précitée ne nécessite pas d'extension. La conduite ø 80 FD située dans l'accotement contigu est suffisante pour la fourniture d'eau destinée à la consommation des usagers.

Le raccordement sera réalisé à la demande et aux frais de l'acquéreur de la parcelle.

Veuillez agréer, Monsieur le Bourgmestre, l'assurance de notre considération distinguée.

Vu et annexé à notre Permis d'urbanisme

Herve, le 26-03-2012

Par le Collège,

Le Secrétaire Communal,

Le Bourgmestre



  
Daniel ALLARD  
Directeur Distribution

Intercommunale de distribution d'électricité en Province de Liège  
Intercommunale voor elektriciteitsdistributie in de Provincie Luik

**INTERMOSANE**

Quai Madelroid K.0111 - 100  
4020 Liège

Tél / Tel: 078 15 78 01  
Dépannage / Storingen 078 78 78 00

**ADMINISTRATION COMMUNALE**  
*A l'attention de Mme Honnay*  
Rue du Collège 26

Votre correspondant :  
Service Branchements - Tél 078-15 78 01

4650 HERVE

VERVIERS, le 9 janvier 2012

**Concerne : Raccordabilité d'un immeuble de 3 appartements - rue du Bief 81,  
81B et 81 C à 4652 Xhendelesse.  
Vos Réf. 208-2011**

Messieurs,

Suite à votre demande, nous avons le plaisir de vous informer que le réseau actuel de distribution électricité est suffisant pour alimenter les immeubles sous rubrique pour autant que la puissance demandée ne dépasse pas 15 Kva monophasé par point de fourniture.

Le futur constructeur aura à sa charge le coût des raccordements de son immeuble au réseau d'électricité.

En ce qui concerne le réseau de télédistribution, l'activité est gérée par la société VOO-TECTEO, Service d'infrastructure Télédis, rue Jean Jaurès 46 à 4030 ANS.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prions d'agréer, Messieurs, l'assurance de notre considération distinguée.

Vu et annexé à notre Permis d'urbanisme

Herve, le... 26.03.2012

Par le Collège  
Le Secrétaire Communal. Le Bourgmestre.



Jean-Marie HANSE  
Responsable Travaux Planifiés Verviers

www.intermosane.be  
INTERMOSANE

Association intercommunale coopérative à responsabilité limitée



Direction générale des Services Techniques Provinciaux  
Département Voirie vicinale et Tutelle Administration générale

Rue Darchis 33  
4000 - Liège  
N° d'entreprise : 0207.725.104  
N/Réf 21163 vv

## COMMUNE DE Herve

Transmis à l'Administration communale comme suite à son apostille du 29/12/2011 n°208/2011.

La requête présentée par la scrl

demandant à être autorisée à construire un Immeuble le long du chemin de grande communication n° 115, rue du Bief sur la parcelle cadastrée à Xhendelesse Sect B n° 72e

Vu et annexé à notre Permis d'urbanisme

Herve, le 26.03.2012

Par le Collège,

Le Secrétaire Communal,

Le Bourgmestre

A LIEGE, le 26 janvier 2012

L'Attaché, Commissaire voyer,

G. BOEVINGER.

Vu les articles 16 à 20 et 30 à 36 du règlement provincial sur la voirie vicinale publié au Mémorial Administratif n° 7296.

Vu le plan joint à la demande

ESTIME que l'autorisation sollicitée peut être accordée aux conditions suivantes :

1° les travaux de construction ou de transformation prévus au plan joint à la demande ne pourront avoir pour effet de créer un empiètement sur la limite de la zone de recul prise à **7.00 m de l'axe de la chaussée** et parallèlement à celui-ci

Les nouvelles clôtures, barrières ou ouvrages quelconques devront être établis en recul de 5 mètres par rapport au même axe et sans empiètement sur la limite légale de la voirie publique, un recul de 0,50 m étant en outre prescrit pour les haies vives et les clôture en ronces artificielles.

il ne sera formé, sur l'alignement prédéfini et jusqu'à une hauteur de 2.5 m au-dessus de l'axe de la chaussée, aucune saillie supérieure au centième de la largeur du chemin ni dépassant 0.2 m. Les portes, fenêtres et barrières ne pourront s'ouvrir sur la voirie.

2° Les travaux projetés seront exécutés de manière à ne gêner en aucun temps, la circulation des usagers ni l'écoulement des eaux. Si l'accès à la propriété nécessite le franchissement d'un fossé, il sera construit un aqueduc répondant aux conditions fixées par le Collège Communal. Le demandeur doit obtenir une autorisation écrite avant de construire cet ouvrage, lequel devra être complètement terminé avant d'entamer les travaux qui font l'objet de la présente autorisation

3° L'autorisation à intervenir, valable pour un an, devra être renouvelée s'il n'en est fait usage endéans ce délai.





Plan associé aux tableaux suivants : Plan de mesurage dressé en date du 16 septembre 2025.

# Rapport du calcul des quotes-parts dans les parties communes générales

## Parties privatives

Description	Statut	Étage	Surface (m <sup>2</sup> )	Coefficient Affectation	Coefficient Situation	Surface pondérée (m <sup>2</sup> )	Quotes-parts (/1000)
Appartement 1	Principal	0	90.45	1	1	90.45	<b>328</b>
	Terrasse 1	0	18.28	0.15	1	2.74	
	Jardin1	0	59.77	0.10	1	5.98	
	Parking P1	0	25.00	0.15	1	3.75	
Appartement 2	Principal	1	90.45	1	1	90.45	<b>340</b>
	Terrasse 2	1	39.33	0.25	1	9.83	
	Grenier	2	31.87	0.10	0.80	2.55	
	Parking P2a	0	12.50	0.15	1	1.88	
	Parking P2b	0	12.50	0.15	1	1.88	
	Principal	0	90.85	1	1	90.85	
Appartement 3	Principal	0	90.85	1	1	90.85	<b>332</b>
	Terrasse 3	0	20.35	0.15	1	3.05	
	Jardin 3	0	65.42	0.10	1	6.54	
	Parking P3	0	25.00	0.15	1	3.75	
<b>TOTAL :</b>						<b>313.70</b>	<b>1000</b>

# Parties communes générales

Description	Étage	Surface (m <sup>2</sup> )
Local rangement	0	7.19
Conduit technique 1.1	0	0.09
Conduit technique 1.2	0	0.12
Conduit technique 2.1	1	0.09
Conduit technique 2.2	1	0.12
Espace extérieur commun	0	645.82
<b>TOTAL</b>		<b>653.43</b>

Dressé par le Géomètre-Expert soussigné  
à XHENDELESSE, le 16 septembre 2025

J. BAUDUIN  
GEO 231624

