

2020/

## ACTE DE BASE MODIFICATIF

**Association des Copropriétaires  
De la Résidence « MIMOSA »  
À 4000 Liège, rue de l'Etuve, 16/18  
BCE 0888.197.425**

### **L'AN DEUX MILLE VINGT**

**Le \***

**Au siège de la société ADK, rue des Fories, 2 à 4020 Liège**

Devant Nous, Maître **Catherine GERARD**, Notaire associé de la Société civile ayant adopté la forme d'une Société Privée à Responsabilité Limitée « FRANSOLET & GERARD – Notaires associés », ayant son siège social à Vaux-sous-Chèvremont, rue de la Station 21.

### **A COMPARU**

**L'Association des Copropriétaires de la Résidence « MIMOSA »**, ayant son siège social à 4000 Liège, Place Emile Dupont 11/13, inscrite auprès de la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise 0850.127.301,

Ici représentée par son Syndic, savoir :

La société anonyme « **Group ADK SA** », en abrégé « ADK » ayant son siège social à 4020 Liège, rue des Fories, 2, inscrite au Registre des Personnes Morales de Liège, numéro d'entreprise 417.254.111, constituée aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques WAUTHIER, Notaire à Liège, le 16 mai 1977, dont un extrait a été publié aux Annexes au Moniteur belge, le 7 juin suivant sous le numéro 1939-12, dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois, aux termes d'un procès-verbal dressé par Maître \*\*\*Philippe LABE, Notaire à \*\*\*Liège, le \*\*\*5 août 2010 dont un extrait a été publié aux Annexes au Moniteur belge, le \*\*\*30 août suivant, sous le numéro \*\*\*10127770.

Nommée à cette fonction aux termes d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires en date du \*.

Ici représentée par \* en vertu d'une procuration authentique reçue par Maître \*, Notaire à \*, le \*, dont une expédition demeurera ci-annexée.

Conformément à la loi, l'identité du comparant a été vérifiée sur base des pièces d'état civil et du registre national, lequel marque expressément son accord sur la mention de son numéro national au présent acte.

Ci-après dénommée invariablement « le comparant ».

### **EXPOSE PREALABLE**

Lequel comparant, qualitate qua, Nous a déclaré que :

1. L'acte de base de la Résidence a été dressé aux termes d'un acte reçu par Maître Adolphe DETIENNE, notaire à Liège, le 2 mai 1963, transcrit.

2. Par suite de cet acte, le bien ci-après décrit a été placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

### Description de l'immeuble

#### **VILLE DE LIEGE, 1<sup>ière</sup> division, anciennement Liège,**

Un immeuble à propriétés privatives multiples situé rue de l'Etuve, 16/18, cadastré section A numéro 878R pour une contenance d'un are quinze centiares.

#### Origine de propriété

Initialement, le bien appartenait à la SOCIETE LIEGEOISE DE CONSTRUCTION, SOLICO, ayant son siège social à Liège, Boulevard d'Avroy, 19 pour l'avoir acquis sous plus grande contenance de l'association sans but lucratif SAINT MARTIN, alors dénommée PRO MARIA, aux termes d'un acte reçu par Maître Joseph NIHOUL, Notaire à Liège, le 14 mai 1962, transcrit.

Aux termes de l'acte prévanté reçu par Maître Adolphe DETIENNE, notaire à Liège, le 2 mai 1963, transcrit, la société SOLICO a divisé l'immeuble en parties privatives, à savoir :

- Un magasin situé au rez-de-chaussée ;
- Trois appartements type A (côté gauche face à l'immeuble) et trois appartements type B (côté droit face à l'immeuble), situés aux étages un à trois de l'immeuble ;
- Un appartement type C (côté gauche face à l'immeuble) et un appartement type D (côté droit face à l'immeuble), situés au quatrième étage de l'immeuble.

et parties communes divisées dix mille / dix millièmes.

3. Aux termes d'un acte reçu par Maître Catherine GERARD, Notaire soussigné, le 22 avril 2014, transcrit au \* bureau des Hypothèques à \*, le \*, dépôt numéro \*, les statuts de l'immeuble ont été mis en conformité avec la loi du 2 juin 2010 ayant pour objet de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion.

4. Aux termes d'un procès-verbal en date du 12 décembre 2019, l'Assemblée a mandaté le Syndic pour l'adaptation des statuts selon les nouvelles réglementations (modification article 577 du 18 juin 2018).

#### **5. Aux termes d'un procès-verbal en date du \*, l'Assemblée générale a décidé :**

- De modifier le point IV de l'Acte de base afin de mettre les dispositions relatives au Règlement de Copropriété et au Règlement d'ordre intérieur en conformité avec la loi du 18 juin 2018 ;
- De supprimer au point VI les différentes références au règlement général de copropriété ;
- De modifier le point « DIVISION DE LA RESIDENCE » afin d'y intégrer les dispositions relatives à la description des parties privatives et des parties communes ;
- D'abroger purement et simplement l'annexe à l'Acte de base, étant le Règlement Général de Copropriété, et d'adopter un nouveau texte actualisé, étant précisé que les modifications adoptées portent principalement sur l'adaptation du texte à la loi du 18 juin 2018 et que, sous réserve de ce qui est dit ci-avant, aucune modification n'est apportée à la répartition des charges, à la destination de l'immeuble ou à la répartition des quotes-parts de copropriété ;

- De donner tous pouvoirs au Syndic pour comparaître à l'acte authentique et la représenter.

5. Cet exposé fait, le comparant, qualitate que, a requis le Notaire GERARD, soussigné :

- de modifier le point IV de l'acte de base ainsi qu'il suit :

*« La Société comparante a, en conséquence et en vue d'opérations juridiques ultérieures, établi ainsi qu'il suit, tant pour elle que pour les futurs propriétaires des appartements dont se composera l'immeuble, l'Acte de base contenant la division de la propriété, le Règlement de copropriété de la Résidence et le Règlement d'ordre intérieur.*

*L'Acte de base et le règlement de copropriété constituent les statuts de l'immeuble. Ils sont établis par acte authentique et toute modification apportée à ceux-ci doit également faire l'objet d'un acte authentique. Le règlement d'ordre intérieur est quant à lui établi sous seing privé.*

*Ces documents sont obligatoires pour tous les propriétaires actuels et futurs par le seul fait de leur acquisition ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, un droit de quelque nature que ce soit dans l'immeuble.*

*Une copie complète en sera remise à tous les propriétaires qui auront l'obligation de la porter à la connaissance de leurs ayant droit à tout titre, en ce compris leurs locataires.*

*De toute manière, les contrats translatifs de propriété ou de jouissance de biens privés dans l'immeuble devront contenir la mention expresse que les intéressés ont une parfaite connaissance desdits documents par la communication préalable qui leur en est faite ; qu'ils sont subrogés de plein droit 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.*

*Tout intéressé pourra toujours prendre connaissance, mais sans déplacement, auprès du Syndic, de l'Acte de base, du règlement de copropriété, du règlement d'ordre intérieur et des rapports des assemblées générales.*

#### **Règlement de copropriété**

*Les stipulations du règlement de copropriété 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 du statut réel ne pourront jamais être modifiées que par décision de l'Assemblée générale des copropriétaires de l'ensemble immobilier statuant aux mêmes conditions que celles prévues pour la modification de l'Acte de base.*

#### **Règlement d'ordre intérieur**

*Le règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel. Il a pour objet de régir tout ce qui se rapporte à la gestion et à la jouissance de l'ensemble ainsi qu'aux détails de la vie en commun.*

*Ce règlement d'ordre intérieur sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite titulaire d'un droit de propriété, d'usufruit ou de jouissance sur une partie quelconque de l'immeuble.*

*Il n'est susceptible de modifications que par décision de l'Assemblée générale des copropriétaires statuant aux mêmes conditions que celles prévues pour la modification de l'Acte de base. Les décisions seront valablement prises à la majorité des deux-tiers des voix.*

*Ces modifications ne seront pas soumises à la transcription mais devront être imposées à tous, par les cédants de droit de propriété ou de jouissance de tout ou partie de l'immeuble.*

*La mise à jour du règlement d'ordre intérieur est assurée par le Syndic. »*

- De modifier le point « DIVISION DE LA RESIDENCE » ainsi qu'il suit :

**« DIVISION DE LA RESIDENCE »**

*La Résidence comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires chacun pour une fraction.*

**LES PARTIES PRIVATIVES consistent en :**

*Le magasin du rez-de-chaussée.*

*Les trois appartements type A et les trois appartements type B des étages un à trois.*

*L'appartement type C et l'appartement type D du quatrième étage.*

*Chaque propriété privative comporte en propriété exclusive les locaux qui la constituent et en copropriété et indivision forcée, un certain nombre de quotités dans les parties communes de l'immeuble.*

*Chaque propriété privative comprend les parties constitutives de l'appartement à l'exclusion des parties communes et notamment :*

*Les planchers, parquets et revêtements, les portes, toutes les canalisations intérieures avec leurs compteurs, les installations sanitaires, d'éclairage et de chauffage, leur appareillage et leurs conduites, les placards, armoires, penderies, les plafonnages des plafonds avec leur décoration, les cloisons intérieures, les portes intérieures, les parties vitrées des fenêtres intérieures et des chambres, les portes d'entrée et, en résumé, tout ce qui forme l'intérieur des appartements et est à l'usage exclusif de leurs propriétaires et occupants.*

*La cave destinée à chacun des appartements est propriété privée. L'aliénation ou l'échange des caves entre copropriétaires est permis sans qu'il en résulte un changement dans les quotités afférentes à l'appartement affecté par ces aliénations ou échanges, dans les parties communes à l'ensemble de l'immeuble.*

*OBSERVATIONS.- L'affectation de plusieurs caves à un appartement ou l'absence d'affectation de cave à un appartement ne modifie en rien la quotité en copropriété de l'appartement privé de caves ou doté de plusieurs caves.*

**LES PARTIES COMMUNES consistent en :**

*1) Les ouvrages exécutés sur le terrain, tels que : les fondations, l'ossature du bâtiment, les gros murs de façades, de pignons et de refend, les toitures, le porche d'accès, les rampes d'accès aux groupes des garages des immeubles de la rue de l'Université, 37 et 39, visés à l'acte de base auquel est annexé le présent règlement, le hall d'entrée, les accès aux cages d'escaliers et d'ascenseur, lesdites cages, les parlophones et sonneries, les ornements extérieurs des façades, les canalisations principales d'eau, d'électricité et de gaz, les gaines de ces canalisations, les décharges des eaux pluviales et ménagères, les chutes des W.C., les gaines de cheminées, les gaines à ordures, le local vide-poubelles, les cages d'aération, et tous les locaux d'usage général, l'antenne collective de radio et de télévision avec les amplificateurs et celles de descente, s'il en est placé.*

*2) Les toits de l'immeuble.*

*3) Les locaux aux compteurs.*

*4) Les locaux du chauffage central avec leurs installations et le local du vase d'expansion ;*

4) L'ascenseur, sa machinerie et sa cage.

*En général, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif des copropriétaires seront communes, l'énumération ci-dessus étant énonciative et non limitative.*

**QUOTITES AFFERENTES A CHAQUE PROPRIÉTÉ PRIVATIVE DANS LA COPROPRIÉTÉ DE L'IMMEUBLE**

*Les parties communes à l'ensemble de l'immeuble en ce compris les terrains lui servant d'assise, sont divisées en dix mille / dix millièmes.*

*Elles sont réparties forfaitairement comme suit :*

*Magasin du rez-de-chaussée : SIX CENT QUATRE-VINGT HUIT/DIX MILLIEMES 688/10.000es*

*Chacun des trois appartements type A des étages un à trois : mille cent quatre-vingts/dix millièmes, ensemble : TROIS MILLE CINQ CENT QUARANTE/DIX MILLIEMES 3.540/10.000es*

*Chacun des trois appartements type E des étages un à trois : mille cent quarante-huit/dix millièmes, ensemble : TROIS MILLE QUATRE CENT QUARANTE-QUATRE/DIX MILLIEMES 3.444/10.000es*

*Appartement type C du quatrième étage : MILLE CENT QUATRE-VINGTS/DIX MILLIEMES 1.180/10.000es*

*Appartement type D du quatrième étage : MILLE CENT QUARANTE-HUIT/DIX MILLIEMES 1.148/10.000es*

*TOTAL DIX MILLE/DIX MILLIEMES : 10.000/10.000es*

*Les quotités de chaque propriété privative dans la copropriété, déterminées ci-dessus, sont celles des propriétés normales, c'est-à-dire, celles qui sont prévues théoriquement, sous réserve des modifications apportées au fur et à mesure des ventes pour répondre aux convenances des amateurs de telle manière que la quotité afférente à chaque propriété privative ne se trouvera définitivement fixée que par l'acte authentique qui constituera le titre d'acquisition des futurs propriétaires. »*

- de remplacer purement et simplement le texte du Règlement général de copropriété par le texte suivant :

**REGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ**

**GENERALITES**

Les dispositions du présent Règlement de copropriété sont arrêtées en exécution du point IV de l'Acte de base de la Résidence « MIMOSA ».

L'Association des copropriétaires acquerra la personnalité juridique dans les conditions prévues par la loi.

Elle portera la dénomination « Association des copropriétaires de la Résidence MIMOSA ». Elle aura son siège à 4000 Liège, rue de l'Etuve, 16/18.

Elle pourra être dissoute dans les conditions prévues par la loi.

**CHAPITRE I – DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIÉTAIRES QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES**

**Article 1.-** Le partage des choses communes de quelque nature qu'elles soient, ne pourra jamais être demandé.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les propriétés privatives dont elles sont l'accessoire et pour la quotité afférente à chacune d'elles.

L'hypothèque et tout droit réel, établis sur propriété privative, grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

**Article 2.-** Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de sa propriété privative dans les limites fixées par les présents statuts, à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Il peut modifier, comme bon lui semble, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes ou les propriétés privatives des autres propriétaires, le tout sous réserve de l'accord de l'Architecte de l'immeuble (ou celui désigné à cet effet par l'Assemblée générale) d'après ses plans et sous ses directives.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leur propriété privative, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer à l'article 3 ci-dessous.

**Article 3.-** Les travaux de modification aux choses communes de l'immeuble ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'Assemblée générale et sous la surveillance de l'Architecte de l'immeuble (ou celui désigné à cet effet par l'Assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix).

Le coût des travaux et les honoraires de l'Architecte seront à la charge des propriétaires qui font exécuter leurs travaux.

**Article 4.-** 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 de l'Assemblée générale statuant conformément à la loi.

Il en sera ainsi notamment des halls et entrées, du porche, des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des garde-corps, des balcons et balconnets, des terrasses et de toutes les parties visibles de la rue de l'Etuve et cela même en ce qui concerne la peinture.

**Article 5.-** Les propriétaires d'appartements pourront établir des postes privés de T.S.F. ou de télévision dans les limites fixées par l'article 2 ci-dessus.

Dans le cas où l'installation entraînerait des modifications aux choses communes, les formalités prévues à l'article 3 seront observées.

En vue de permettre la réception la meilleure des programmes de radio et de télévision, il est expressément stipulé que tous les appareils d'usage commun et les appareils ménagers utilisant le courant électrique devront être munis d'un dispositif de déparasitage effectif.

**Article 6.-** Chaque propriétaire d'un lot privatif pourra pratiquer des ouvertures dans les murs à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'édifice, le tout de l'accord de l'Architecte de l'immeuble (ou celui désigné à cet effet par

l'Assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix) et de la Société constructeur et sous les directives de l'Architecte.

**Article 7.-** Si des propriétaires négligent d'effectuer les travaux nécessaires à leurs propriétés et exposent par leur inaction les autres propriétés, le Syndic aura tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privés, sous les directives et la surveillance de l'Architecte de l'immeuble (ou celui désigné à cet effet par l'Assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix).

## **CHAPITRE II - CHARGES**

### **Section I – Charges communes.**

#### **Article 8. - Principes.**

Les charges communes sont, d'une manière générale, les charges nées des besoins communs, de même que les charges d'entretien et de réparations communes ainsi que les frais d'entretien des choses communes.

Sont rangées, les énumérations qui suivent n'étant qu'énonciatives et non limitatives, dans les charges communes à l'ensemble de l'immeuble, compte tenu cependant des dispositions particulières reprises ci-après :

- 1) les dépenses et frais d'entretien, de réparation et de renouvellement éventuel des choses et parties communes à l'ensemble de l'immeuble ;
- 2) les frais d'administration et de Syndic, les frais d'assurance de l'immeuble, les charges de nettoyage et d'entretien courant ;
- 3) les charges de chauffage et les dépenses de fonctionnement, d'entretien et de réparation des installations de chauffage ;
- 4) les charges d'éclairage et d'entretien des escaliers, cage d'escaliers, paliers d'accès et dégagements y compris les halls d'accès, les dépenses de fonctionnement, d'entretien, de réparations et d'assurance de l'ascenseur (cfr remarque ci-après concernant le magasin du rez-de-chaussée - article 35);
- 5) les consommations d'eau pour les parties commune ;
- 6) les frais de peinture et le recrépissage des façades.

Les charges communes se répartissent en principe, et sauf exception prévues aux présents statuts, entre les copropriétaires proportionnellement au nombre de dix/millièmes que chacun possède dans la copropriété.

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, l'Assemblée générale aura le droit de déterminer en dernier ressort mais sans préjudice aux recours prévus par la loi et après avoir entendu l'intéressé, sa quote-part d'intervention supplémentaire dans lesdites charges ou certaines d'entre elles.

- l'entretien des parties communes à l'usage exclusif d'un (ou de plusieurs) lot(s) privé(s) est à la charge exclusive du (des) propriétaire(s) de ce(s) lot(s).

#### **Article 9. - Charges communes particulières.**

##### **Frais de chauffage**

Sont notamment considérés comme charges communes particulières, les frais de chauffage, étant entendu par ces termes uniquement les frais d'achat de combustible (mazout).

Les achats de combustible sont faits par le Syndic ainsi que les paiements en résultant.

Le Syndic répartira le montant de ces achats comme suit :

A.) Quarante pour cent (40%) au prorata de la superficie, terrasses non comprises dans chaque appartement, suivant indication de l'Architecte. Ces quarante pour cent se justifiant comme suit :

- vingt pour cent (20%) en déperdition de calories, déperdition tenant compte du rendement des brûleurs de la chaudière et des calories perdues dans la cheminée ;

- vingt pour cent (20%) affectés au chauffage des parties communes, Conciergerie, hall d'entrée, cage d'escaliers et colonnes communes montantes et descendantes traversant les parties privatives.

b.) Soixante pour cent (60%) au prorata des indications relevées au compteur de chaleur.

La consommation en fluide électrique alimentant les appareils divers de la chaufferie (brûleurs et circulateurs) est enregistrée par le compte commun de force motrice qui enregistre également la consommation des moteurs d'ascenseur.

La dépense d'électricité relative au chauffage est donc commune et répartie au prorata des quotités attribuées dans la copropriété à chaque appartement ( magasin du rez-de-chaussée et appartements d'étages ).

La même répartition est établie pour la consommation d'eau servant à l'alimentation des chaudières et au remplissage de l'installation entière.

Pendant la période de chauffage et notamment pendant les périodes d'hiver et de froid, les occupants devront veiller à maintenir dans les locaux une température normale et maintenir en conséquence suffisamment de radiateurs ouverts.

Les copropriétaires ont l'obligation de placer des humidificateurs sur les radiateurs de leur appartement pour maintenir une humidité ambiante et éviter ainsi le travail excessif des parquets et menuiseries dû à l'assèchement de l'air.

## II.- Charges d'impôts

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par les pouvoirs administratifs sur chaque propriété privative, ces impôts seront inclus dans les charges communes et répartis proportionnellement à la part de chaque copropriétaire dans le bien commun.

## III.- Responsabilité civile et autres charges

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code civil) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble seront supportées, compte tenu des dispositions des articles 33 à 36 du présent Règlement en ce qui concerne les charges, par tous les copropriétaires proportionnellement à leur part dans le bien commun, pour autant évidemment qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient exercer contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire. Les polices d'assurance seront d'ailleurs contractées ainsi qu'il est dit aux articles 44 à 53.

## Article 10. - Cas particuliers du magasin du rez-de-chaussée.

Le propriétaire du magasin n'intervient pas dans les charges d'éclairage et d'entretien des escaliers, cage d'escaliers, palier d'accès et dégagements, y compris le hall d'accès, les dépenses de fonctionnement, d'entretien et de réparations et d'assurance de l'ascenseur.



## **Section II – Charges individuelles.**

### **Article 11. – Principe.**

En principe, les consommations individuelles d'eau, de gaz et d'électricité, de calories pour le chauffage central, s'il est placé des décompteurs de calories, d'énergies quelconques et autres, sont payés par le propriétaire.

Des branchements avec compteur seront établis dans chaque propriété privative pour les consommations de chaque fluide et les paiements des consommations indiquées par ces compteurs se feront directement par les divers propriétaires aux administrations productrices de fluide.

Lorsque l'établissement de compteurs individuels ne peut être réalisé, la dépense correspondante entre dans les charges communes ou dans les charges du chauffage central.

Lorsqu'une administration productrice de fluide exige l'établissement d'un compteur général de passage pour tout l'immeuble, la dépense totale est déterminée par l'indication de ce compteur général réglée par les soins du Syndic et répartie par ce dernier entre les copropriétaires sur la base des compteurs individuels des propriétés privatives.

## **Section III – Règlement des charges communes**

### **Article 12. - Relevés de comptes.**

Le Syndic tient la comptabilité suivant un plan et au moyen de documents approuvés par l'Assemblée générale.

Il placera, sous le contrôle et les directives éventuelles du Conseil de copropriété ou, à défaut, de l'Assemblée générale, les fonds de l'Association des copropriétaires sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'Association des copropriétaires.

Le patrimoine de l'association des copropriétaires est constitué par des apports périodiques des copropriétaires décidés par l'Assemblée générale. Le Syndic peut prendre toutes mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges.

### **Article 13. - Fonds de roulement.**

Le fonds de roulement est constitué par les avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques, telles que frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, frais de gérance et de conciergerie.

### **Article 14. - Fonds de réserve**

Le fonds de réserve est constitué par des apports 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.

### **Article 15. - Paiement des relevés**

Des provisions seront à verser par chaque propriétaire suivant ses droits dans les parties communes, sur invitation et suivant indication du Syndic.

Chaque propriétaire soldera le compte des dépenses lui présentés, même si ce compte était apparemment inexact, la rectification pouvant se faire immédiatement après la vérification.

A défaut par un copropriétaire de régler son dû dans la quinzaine de l'envoi du compte, celui-ci sera majoré au profit du fonds commun, d'une pénalité de un et demi pour

cent par quinzaine de retard, sans préjudice à l'exigibilité du principal, chaque quinzaine commencée étant comptée et due en entier.

En outre, après une lettre recommandée restée infructueuse durant quinze jours, le Syndic pourra bloquer les vannes et interrupteurs de distribution d'eau, de gaz, d'électricité et de calories, du défaillant. Il scellera ces vannes de son sceau et, si le propriétaire défaillant s'avisait de briser l'un ou l'autre de ces sceaux, il sera passible d'une amende de vingt-quatre euros septante-neuf cents (24,79 €) par scellé brisé, à verser au fonds commun sans préjudice aux poursuites judiciaires.

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

### **CHAPITRE III – RECETTES COMMUNES.**

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

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées pour compte de la copropriété, elles seraient acquises aux copropriétaires en proportion de leurs droits dans la copropriété.

Le Syndic a mandat pour encaisser les recettes communes ; il peut en donner bonne et valable quittance.

### **CHAPITRE IV - REPARATIONS**

#### **Article 17. – Catégories.**

Les réparations et travaux aux parties communes sont repartis en deux catégories :

##### **1) Les réparations urgentes**

Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que celles nécessitées par les inondations, les crevaisons de conduites d'eau et de gaz, les courts-circuits, les canalisations d'électricité, les tuyauteries extérieures et gouttières, les dégâts de l'ascenseur, etc..., le Syndic aura pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans en demander l'autorisation à l'Assemblée générale.

##### **2) Les travaux ou réparations non-urgents :**

Ces réparations et travaux sont décidés par l'Assemblée générale, conformément aux règles de majorité fixées par la loi.

Ils seront exécutés sous la surveillance du Syndic.

#### **Article 18. - Obligation des propriétaires ou occupants.**

D'une manière générale, chaque propriétaire ou occupant d'un bien privé aura l'obligation de laisser effectuer aux parties communes, notamment celles qui traversent les biens privés ou accessibles par ceux-ci, tous travaux d'entretien, de réparation, de remplacement ou de nettoyage, sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef. Sauf cas d'urgence, l'occupant sera prévenu vingt-quatre heures d'avance.

Aucun copropriétaire ne pourra d'ailleurs empêcher les canalisations communes ou celles qui sont destinées à desservir les autres propriétés privatives, qu'elles soient horizontales ou verticales, de passer par sa propriété, ni empêcher la surveillance de ces canalisations et leur réparation, quitte à exiger réparation des dégâts éventuels.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, ces accès ne pourront cependant être exigés pour les appartements, du 1<sup>er</sup> juillet au 1<sup>er</sup> octobre.

Tous les copropriétaires et occupants devront supporter les échafaudages nécessaires pour la réfection de la peinture et recrépissage des façades, la réparation des toitures, terrasses, et cætera...

Les copropriétaires devront supporter sans indemnisation, toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

## **CHAPITRE V - RESPONSABILITE - ASSURANCE - DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE VETUSTE**

### **Article 19. - De la responsabilité en général.**

L'immeuble devra toujours être assuré régulièrement à une compagnie agréée par l'assemblée générale et pour les montants agréés par celle-ci. L'assemblée générale sera tenue de respecter les premiers contrats souscrits pour le compte commun dès le commencement des travaux par la SOCIETE LIEGEOISE DE CONSTRUCTION SOLICO, constructeur.

### **Article 20.-**

L'assurance, tant des choses privatives, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie, par tous les copropriétaires et par les soins du Syndic contre l'incendie, la foudre, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des voisins et la perte de loyers, le tout pour les sommes à déterminer par l'Assemblée générale.

Le Syndic devra faire, quant à l'assurance de la Résidence, toutes les diligences nécessaires ; il acquittera les primes comme charges communes remboursables dans la proportion de la part de chacun dans la copropriété.

Les copropriétaires seront tenus de prêter le concours qui leur serait demandé pour la conclusion des assurances, et de signer les actes nécessaires.

Chacun des copropriétaires aura droit à son exemplaire des polices.

### **Article 21.- Surprime.**

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe, ou, plus généralement, pour toute cause personnelle à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

### **Article 22. - Perception des indemnités.**

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le Syndic en présence de deux copropriétaires à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par l'Assemblée générale, mais en tout cas en compte rubriqué.

### **Article 23. - De l'utilisation des indemnités.**

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A) Si le sinistre est partiel, le Syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

- Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le Syndic à charge de tous les copropriétaires proportionnellement à leur part dans la copropriété, sauf leur recours contre celui d'entre eux qui profitera de la reconstruction.

- Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent sera acquis aux copropriétaires en proportion de leur part dans la copropriété.

B) Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble, à moins qu'une Assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement dans les conditions de présences et de majorité prévues par la loi.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des parts de chacun dans la copropriété et sera exigible dans les trois mois de l'Assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courront de plein droit à défaut de versement, dans ledit délai.

Toutefois, au cas où l'Assemblée déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction seront tenus, si les autres copropriétaires leur en font la demande dans le mois de la décision de l'Assemblée, de céder à ceux-ci, ou si tous ne désirent pas l'acquérir, à ceux des propriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera fixé par deux experts nommés sur simple ordonnance, par le Président du Tribunal de la situation de l'immeuble, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix d'un tiers-arbitre, il sera commis de la même façon.

Le prix de cession sera payé à concurrence d'un tiers au comptant et le surplus, par tiers, d'année en année, avec intérêts au taux légal, payable en même temps que chaque fraction du capital.

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

#### **Article 24. - Assurance du mobilier - locataires.**

Chaque propriétaire et/ou occupant fera assurer personnellement et à ses frais son mobilier contre l'incendie, les explosions du gaz, la foudre et l'électricité.

Il sera en outre tenu de s'assurer personnellement contre les risques locatifs et les troubles de voisinage.

Il devra justifier de cette assurance et du paiement régulier des primes à toutes demandes du Syndic.

#### **Article 25.- Assurance complémentaire.**

a) Si des embellissements ont été effectués par les propriétaires à leur propriété privative, il leur appartient de les assurer à leurs frais. Ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale mais à charge d'en supporter les surprimes et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans le financement des frais de reconstruction éventuelle.

b) Les propriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeront que l'assurance est faite pour un chiffre insuffisant, auront toujours la faculté de faire pour leur compte personnel une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

Dans les deux cas, les propriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être allouée par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en pleine liberté.

#### **Article 26. – Assurance ascenseur.**

Une assurance devra être contractée et régulièrement maintenue en vigueur par les soins du Syndic contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit l'un des occupants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble. Cette assurance couvrira également tous les dégâts matériels à résulter de cette utilisation.

Les charges de cette assurance, dont le montant sera fixé par l'Assemblée générale, incomberont aux copropriétaires des appartements des étages.

Les primes seront payées par le Syndic et supportées dans la proportion des quotes-parts de chacun des propriétaires de ces appartements dans les charges telles que prévues aux présents statuts.

#### **Article 27. – Assurance personnel.**

Une assurance devra également être contractée et régulièrement maintenue en vigueur par les soins du Syndic contre les accidents de travail pouvant survenir à tout le personnel employé dans l'immeuble pour le compte commun des propriétaires.

Le montant de cette assurance et sa durée seront fixés par l'Assemblée générale. Les primes seront payées par le Syndic comme charges communes.

#### **Article 28. – Assurance civile du fait du bâtiment.**

Une assurance sera également contractée et régulièrement maintenue en vigueur par les soins du Syndic contre tout accident pouvant survenir dans les parties communes à un visiteur ou fournisseur quelconque.

Elle sera contractée par tous les copropriétaires et fera partie des charges communes.

Il sera également contracté une police d'assurance pour couvrir la responsabilité civile des copropriétaires envers les tiers (article 13982 et suivants du Code civil), chacun des copropriétaires étant considéré comme tiers vis-à-vis des autres copropriétaires à raison des accidents corporels ou matériels causés par le fait de l'immeuble.

Le montant de ces assurances et leur durée seront fixés par l'Assemblée générale.

Les primes seront payées par le Syndic comme charges communes.

### **CHAPITRE VI – DESTINATION DES LOTS PRIVATIFS**

#### **Article 29. - Destination des bureaux et appartements des étages.**

A l'exception du magasin du rez-de-chaussée dont la destination est ciavant spécifiée, la partie résidentielle de l'immeuble est destinée à service de résidence privée, ce terme étant employé par opposition à « usage de bureaux » ou « locaux commerciaux » ou « ateliers » lesquels comportent un mouvement public dans l'immeuble, ce que sa destination même cherche à éviter

Il ne pourra jamais être toléré dans l'immeuble :

- 1° Aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral ;
- 2° Aucun établissement industriel de quelque nature que ce soit ;
- 3° Aucun dépôt de marchandises sauf dans la mesure nécessaire à l'exploitation du commerce dans le magasin du rez-de-chaussée ;
- 4° Aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur ou les émanations pourrait nuire aux voisins ou aux copropriétaires ;
- 5° Aucun moteur à l'intérieur des appartements et des locaux autres que ceux destinés à l'usage ménager ou à l'exercice du commerce exploité dans le magasin du rez-de-chaussée ; lesquels moteurs devront être munis obligatoirement d'un dispositif antiparasite ;
- 6° Aucune pension de famille, aucune location professionnelle de meublés ;
- 7° Aucune réunion publique ; aucun débit de boissons ;

- 8° Aucun bureau de perception ou d'imposition, aucun consulat ;
- 9° Aucun institut de culture physique, de gymnastique ;
- 10° Aucun professorat de chant, d'instrument de musique ou de danse,
- 11° Aucun salon de coiffure, institut de beauté, de massage ou similaire sauf au rez-de-chaussée où peuvent être installés soit un salon de coiffure, soit un institut de beauté;

Ces exemples sont donnés à titre indicatif mais non limitatif.

L'exercice de professions libérales est autorisé pour autant que cet exercice ne nécessite que l'occupation d'un personnel réduit et pour autant que les locaux utilisés à cet effet ne soient pas accessibles au public.

## **CHAPITRE VII - MUTATION DE BIENS PRIVES**

### **Article 30. - Liste des copropriétaires**

Le Syndic tient à jour la liste de tous les propriétaires. Ceux-ci seront tenus de signaler immédiatement au Syndic leur changement d'adresse ou les changements intervenus dans le statut de droit réel de la partie privative.

### **Article 31. - Frais**

Les frais de transmission des informations requises du Syndic en cas de transmission d'un lot privé sont à charge du copropriétaire cédant. L'Assemblée générale est autorisée à fixer une indemnité forfaitaire à ce sujet.

### **Article 32. - Fonds de roulement et fonds de réserve**

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 n'a pas joui effectivement des parties communes ; le décompte est établi par le Syndic ;

2°) sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association, sans préjudice à tous comptes dont les parties pourraient convenir entre elles au moment de la vente.

A l'égard de l'Association des copropriétaires, la date de la transmission sera celle à laquelle la convention aura acquis date certaine.

## **CHAPITRE VIII - RECOURS**

### **Article 33. - Intervention de l'Assemblée générale.**

En cas de conflit entre plusieurs propriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le Syndic, au sujet de l'interprétation ou de l'application de l'Acte de base ou du Règlement et de la copropriété ou du Règlement d'ordre intérieur, la question sera soumise à l'Assemblée générale.

Au cas où le différend ne serait pas aplani par l'Assemblée générale, il sera soumis, à la requête de la partie la plus diligente, aux Tribunaux de Liège.

### **Article 34.- Loi applicable.**

Il est rappelé que la Résidence sera régie par les dispositions des articles 577-3 à 577-14 du Code civil.

Toute disposition du présent acte qui serait en opposition avec les dispositions du Code civil concernant la copropriété et spécialement lesdits articles 577-3 à 577-14 sera, de plein droit, nulle et de nul effet.

**Article 35. - Election de domicile.**

Dans chaque contrat, les parties devront faire élection de domicile à Liège ; cette élection de domicile sera attributive de juridiction.

A défaut de faire cette élection, celle-ci sera de plein droit réputée élue au siège de la Résidence.

\*  
\* \*

**CERTIFICAT D'IDENTITE**

Le Notaire soussigné certifie, au vu des pièces d'état civil requises par la loi, l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des comparants personne-physique ainsi que les dénomination, date de constitution et siège des comparants personne-morale, telle qu'énoncés ci-dessus.

**DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE**

Le Bureau compétent de l'Administration Générale de la Documentation patrimoniale est expressément dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit lors de la transcription des présentes.

**FRAIS**

Les frais, droits et honoraires à résulter des présentes seront pris en charge comme de droit.

**PROJET D'ACTE**

Le comparant déclare avoir reçu le projet d'acte au moins cinq jours avant la signature des présentes.

**LECTURE DES PRESENTES**

Une lecture commentée des présentes a été faite conformément à la loi, à savoir partiellement, sous réserve des dispositions visées pour une lecture intégrale.

**DROITS D'ECRITURE (Code des droits et taxes divers)**

Le droit s'élève à cinquante euros (50 euros).

**DONT ACTE.**

Fait et passé au siège de la société ADK rue des Fories, 2,

Date que dessus.

Lecture faite, intégrale et commentée, la comparante représentée comme dit est, a signé avec nous, Notaire.