

**1. Coordination des statuts par rapport aux lois des 30 juin 1994, 2 juin 2010, 15 mai 2012, 18 juin 2018, 11 juillet 2018, 13 avril 2019, 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020 (Acte de base et Règlement de copropriété)**

**2. et Règlement d'ordre intérieur.**

**De la Résidence Panorama sud**

**rue de Grivegnée, 4 à 14 - 4030 - GRIVEGNÉE**

**BCE 0850.788.879**

## TABLE DES MATIÈRES

<b>Acte de base 18/01/1971.....</b>	<b>12</b>
I.....	14
Origine de la propriété .....	14
II.....	14
III - Statuts - Acte de base - Règlement de copropriété - Règlement d'ordre intérieur .....	18
III.....	24
III- V.....	25
II. Conventions - Modifications.....	26
IV. VI. Description.....	27
Remarque communes aux blocs C, D et E : est-ce toujours d'actualité ? ; il n'y a pas eu de décision d'AG ; donc, si oui, il faut voter.....	50
V. VII. Réunion de locaux privatifs - Augmentation du nombre d'étages .....	53
VI. VIII Division de la résidence - Définitions des parties communes et privatives.....	55
I. Contenances approximatives de chaque propriété privative.....	55
Biens à vendre.....	60
Total général des quotités .....	63
8/ Remarque communes aux blocs C, D et E : est-ce toujours d'actualité ? ; il n'y a pas eu de décision d'AG ; donc, si oui, il faut voter .....	67
V. VII. Réunion de locaux privatifs - Augmentation du nombre d'étages .....	73
VI. VIII Division de la résidence - Définitions des parties communes et privatives.....	75
I. Contenances approximatives de chaque propriété privative.....	75
II. Définition des parties communes .....	76
3/ Article 11 .....	77
IV. Définition des parties privatives .....	77
VIII.IX PROGRAMME DE CONSTRUCTION.....	78
* Dans l'acte de base initial, il a été prévu ce qui suit, modifié comme suit par les actes modificatifs des 12.3.1971 et 5.11.1974 .....	78

<b>IX - X. Réserve de mitoyenneté .....</b>	80
<b>XI. REGLES RELATIVES A LA VENTE DES BIESN PRIVATIFS A CONSTRUIRE</b>	
– CONDITIONS GENERALES DE VENTE .....	81
A. Vente des parties privatives et communes.....	81
Règles générales.....	81
B. Paiements .....	83
Règles générales relatives à toutes les ventes.....	91
1. Paiement des prix.....	91
2. Livraison .....	93
3. Compteurs-cautions .....	94
4. Humidificateurs sur les radiateurs .....	94
5. Superficies .....	94
6. Garanties .....	94
7. Bonne fin des travaux .....	95
XI- XII. Engagement de vendre - Mandat .....	96
Mandat.....	97
XII- XIII. .....	98
XIII- XIV. Renonciation au droit d'accession .....	98
XIV- XV. Hypothèque éventuelle.....	99
XV- XVI. Servitudes .....	99
XVII Droits de jouissance exclusive .....	101
XVI. Règlement de copropriété .....	103
XVII. Obligations et engagements divers .....	104
XVIII. Divers .....	104
A. Frais .....	104
B. Élection de domicile – Compétence .....	104
C. Dispense d'inscription d'office.....	105
D. État civil .....	105
E. Déclarations .....	105

<b>Règlement général de copropriété.....</b>	<b>106</b>
<b>CHAPITRE I. Exposé général.....</b>	<b>107</b>
<b>Article 1 .....</b>	<b>107</b>
<b>Article 2 .....</b>	<b>109</b>
<b>Article 3 .....</b>	<b>110</b>
<b>Chapitre II. Statut de la résidence.....</b>	<b>110</b>
<b>Article 4— 2 .....</b>	<b>110</b>
<b>Article 5 .....</b>	<b>110</b>
<b>Division de la propriété .....</b>	<b>111</b>
<b>Article 6— 3 .....</b>	<b>111</b>
<b>Réunion de parties communes.....</b>	<b>111</b>
<b>Article 7 .....</b>	<b>111</b>
<b>Article 8— 4 .....</b>	<b>111</b>
<b>Article 9 .....</b>	<b>112</b>
<b>Article 10— 5 .....</b>	<b>113</b>
<b>Article 11— 6 .....</b>	<b>113</b>
<b>Article 12— 7 .....</b>	<b>113</b>
<b>Article 13— 8 .....</b>	<b>114</b>
<b>Article 14— Obsolète .....</b>	<b>117</b>
<b>Article 15— 9 .....</b>	<b>117</b>
<b>Article 10 : Communautarisation des travaux dans les parties privatives .....</b>	<b>118</b>
<b>Article 16— 11 .....</b>	<b>119</b>
<b>Article 17-12.....</b>	<b>119</b>
<b>Article 18 : Servitudes .....</b>	<b>119</b>
<b>Article 19 (obsolète) .....</b>	<b>120</b>
<b>Article 20 .....</b>	<b>120</b>
<b>Article 21 .....</b>	<b>120</b>
<b>Article 22 .....</b>	<b>121</b>
<b>Article 23 .....</b>	<b>122</b>

<b>Article 24</b>	123
<b>Article 25</b>	123
<b>Article 26</b>	123
<b>Article 27</b>	123
<b>Article 28</b>	123
<b>Article 29</b>	124
<b>Article 30</b>	124
<b>Article 31</b>	124
<b>CHAPITRE III</b>	124
<b>Article 57—13 Destination des locaux</b>	124
<b>Article 58—14</b>	125
<b>SECTION I - Entretien</b>	125
<b>Article 59—15</b>	125
<b>SECTION II - Aspect</b>	126
<b>Article 60—16</b>	126
<b>Article 61—17</b>	127
<b>Article 62—18</b>	127
<b>Article 63—19</b>	128
<b>Article 64—20</b>	128
<b>Article 65—21</b>	128
<b>Article 66—22</b>	129
<b>Article 67—23 : Usage des appareils communs</b>	129
<b>Article 68—24 : Dispositions particulières pour les garages et parkings</b>	129
<b>SECTION IV - Moralité et tranquillité</b>	131
<b>Article 69—25</b>	131
<b>Article 70—26</b>	132
<b>Article 71—27</b>	134
<b>Article 72—28 Règles primordiales de vie à l'intérieur du complexe</b>	134

* Raccordement des cuisinières à gaz :	134
* Caves privées.....	134
Sécurité.....	136
* Propreté.....	136
CHAPITRE IV - Charges et recettes communes .....	137
Répartition des charges et recettes communes.....	137
Article 32— 29 .....	137
Article 33— 30.....	137
Article 34— 31.....	138
Division des charges communes.....	138
Article 35— 32 .....	138
Article 36— 33 : Charges communes incombant à la totalité des copropriétaires .....	138
Article 37— 34 : Répartition des frais de chauffage des communs .....	139
Article 38— 35.....	139
Article 39 : Réparations urgentes.....	140
Article 40 : Réparations indispensables mais non urgentes.....	140
Article 41 : Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque .....	140
Article 42 .....	140
Article 36 : Charges afférentes aux droits de jouissance exclusive .....	141
Article 43— 37 : Répartition des charges d'impôts - répartition charges bailleurs-locataires .....	141
Article 44— 38 : Responsabilité civile et autres charges .....	141
Article 45— 39 .....	142
Article 46— 40 Recettes - Comptes de gestion – Fonds de roulement – Fonds de réserve .....	142
Article 47— 41 .....	144
Assurance incendie et reconstitution .....	144
Article 48— 42 .....	144
Article 49— 43 .....	144

<b>Article 50</b>	44 .....	144
<b>Article 51</b>	45 .....	145
<b>Article 52</b>	46 .....	145
<b>Article 53</b>	47 .....	146
<b>Article 54</b>	48 .....	147
<b>Assurance dégâts des eaux</b>	.....	147
<b>Article 55</b>	49 .....	147
<b>Article 56</b>	50 .....	147
<b>Destination des locaux</b>	.....	148
<b>Article 57</b>	.....	148
<b>Article 58</b>	.....	149
<b>SECTION I – Entretien</b>	.....	149
<b>Article 59</b>	.....	149
<b>SECTION II – Aspect</b>	.....	149
<b>Article 60</b>	.....	149
<b>SECTION III – Ordre à l'intérieur</b>	.....	150
<b>Article 61</b>	.....	150
<b>Article 62</b>	.....	150
<b>Article 63</b>	.....	150
<b>Article 64</b>	.....	150
<b>Article 65</b>	.....	151
<b>Article 66</b>	.....	151
<b>Article 67 : Usage des appareils communs</b>	.....	151
<b>Article 68 : Disposition particulière pour les garages</b>	.....	151
<b>SECTION IV – Moralité et tranquillité</b>	.....	152
<b>Article 69</b>	.....	152
<b>Article 70</b>	.....	152
<b>Article 71</b>	.....	153
<b>Article 72</b>	.....	153

<b>Article 58</b>	153
<b>SECTION I - Entretien</b>	153
<b>Article 59</b>	153
<b>SECTION II - Aspect</b>	154
<b>Article 60</b>	154
<b>SECTION III - Ordre à l'intérieur</b>	154
<b>Article 61</b>	154
<b>Article 62</b>	154
<b>Article 63</b>	155
<b>Article 64</b>	155
<b>Article 65</b>	155
<b>Article 66</b>	155
<b>Article 67 : Usage des appareils communs</b>	155
<b>Article 68 : Disposition particulière pour les garages</b>	156
<b>SECTION IV - Moralité et tranquillité</b>	156
<b>Article 69</b>	156
<b>Article 70</b>	156
<b>Article 71</b>	157
<b>Article 72</b>	157
<b>CHAPITRE V – Contentieux – Actions en justice</b>	157
<b>Article 51 : Actions en justice</b>	157
<b>CHAPITRE VI - Procédures judiciaires et extrajudiciaires - Honoraires et dépens</b>	161
<b>Article 52</b>	161
<b>CHAPITRE VII – Cession entre vifs et transfert pour cause de mort</b>	162
<b>Article 53</b>	162
<b>CHAPITRE VIII - Solidarité pour le paiement des charges</b>	165
<b>Article 58</b>	165
<b>CHAPITRE IX - Clauses et sanctions en cas de non-paiement des sommes dues</b>	166

Article 59 .....	166
<b>Article 76 .....</b>	<b>166</b>
CHAPITRE X : Divers .....	168
Article 60 .....	168
Article 61 .....	168
SECTION V - Gérance (obsoète) .....	168
<b>Article 73 : Attributions .....</b>	<b>168</b>
<b>Article 74 .....</b>	<b>169</b>
<b>Article 75 .....</b>	<b>169</b>
A. Caisse commune .....	169
B. Fonds de réserve .....	170
<b>Article 77 : Clause compromissoire d'arbitrage .....</b>	<b>171</b>
Dispositions générales .....	171
<b>Acte d'achat A02G du 31/08/1971 .....</b>	<b>173</b>
I. .....	175
II. .....	175
III. .....	175
Ventes .....	175
Prix .....	176
Prix .....	177
Déclarations .....	177
Conditions .....	177
Mandat .....	179
Divers .....	180
<b>Acte d'achat B02D du 11/02/1974 .....</b>	<b>181</b>
I. .....	183
II. .....	183
III. .....	183
Ventes .....	184
Prix .....	184

Prix .....	185
Conditions générales.....	185
Conditions et stipulations spéciales.....	186
Mandats.....	187
Divers.....	187
<b>Acte d'achat B02 G du 19/02/1991 .....</b>	<b>189</b>
Origine de propriété .....	191
Conditions .....	192
Situation hypothécaire .....	194
Prix .....	194
Déclarations pro fisco .....	195
Règlement définitif.....	195
Dispositions diverses .....	195
<b>Acte d'achat C02G du 28/01/2004 .....</b>	<b>196</b>
1.-Désignation .....	198
1..Dans le bloc € .....	198
2. Origine de propriété .....	199
3. Conditions .....	201
4. Clause d'accroissement en usufruit .....	202
5. Conditions particulières.....	204
Copropriété .....	204
6. Urbanisme.....	205
7. Arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un .....	207
8. Prix .....	207
9. Dispense d'inscription d'office.....	207
10. Certificat d'État civil .....	207
11. Lecture de l'article 203 .....	207
12. Lecture des articles 62 et 73 du code t.v.a.....	207
13. Élection de domicile .....	208
<b>Acte d'achat A02D 05/07/1971.....</b>	<b>209</b>

<b>Acte modificatif du 12/03/1971.....</b>	<b>215</b>
<b>Acte modificatif du 05/11/1974.....</b>	<b>221</b>
<b>Acte achat D02D 29/01/1975.....</b>	<b>260</b>
<b>Acte achat C02D 13/03/1975 .....</b>	<b>269</b>
<b>Règlement d'ordre intérieur ADK.....</b>	<b>279</b>
Préalable .....	280
Sous-section VI - Du caractère impératif Article 3.100 du Code civil.....	280
Dispositions transitoires .....	280
Opposabilité .....	280
A. Obligations légales .....	281
Assemblée générale des copropriétaires - Mode de convocation fonctionnement et pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires ..	282
a) Pouvoirs .....	282
b) Procurations - restrictions .....	282
c) Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire.....	283
d) Convocations.....	283
e) Ordre du jour.....	283
f) Procès-verbal & montant des marchés.....	284
g) Délibération.....	285
h) Règles de majorité.....	286
i) Nomination, durée du mandat et pouvoirs du syndic.....	290
Article 73 : Attributions.....	295
Conseil de Copropriété & commissaire ou collège de commissaires aux comptes .....	296
B. Dispositions particulières de l'immeuble .....	298
C. Protection des données à caractère personnel.....	299

**Acte de base 18/01/1971**

**De la Résidence Panorama sud**

**rue de Grivegnée, 4 à 14 - 4030 - GRIVEGNÉE**

- Les statuts ont été constitués le 18 janvier 1971 par devant Maître Léon DOYEN, Notaire à Liège.
- Ils ont été modifiés et rectifiés le 12 mars 1971, par Maître Léon DOYEN, Notaire à Liège.
- Ils ont été modifiés le 5 novembre 1974 par le Notaire KLEINERMAN.
- Ils ont été modifiés et coordonnés par Maître Lionel DUBUSSON, Notaire à Liège, le .....par rapport aux lois des 30 juin 1994, 2 juin 2010, 15 mai 2012, 18 juin 2018, 11 juillet 2018, 13 avril 2019, 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020, en matière de copropriété forcée.

\*\*\*\*\*

« L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE ET UN,

Le lundi dix-huit janvier,

Devant Maître Léon DOYEN, Notaire à Liège,

**ONT COMPARU :**

D'une part :

Monsieur Mojzesz SWIERCZYNSKI, commerçant, né à Czestochowa (Pologne) le dix-neuf mars mil neuf cent sept, et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Frymeta WAINRYT, sans profession, née à Przedborz (Pologne) le seize mars mil neuf cent cinq, demeurant ensemble à Liège, rue de la Régence, 20/bis.

Et d'autre part :

La société anonyme COMPAGNIE D'ÉTUDES, de TRAVAUX et d'INVESTISSEMENTS en abrégé C.E.T.I., établie et ayant son siège social à Liège, boulevard d'Avroy, 124, inscrite au Registre du Commerce de Liège sous le numéro 110.421.

Constituée par acte avenu—devant Maître André VANDERBORGHT, Notaire à Waterloo, le dix-huit juin mil neuf cent soixante-neuf, publié aux annexes du Moniteur belge du douze juillet suivant, sous le numéro 1975-2, et dont les statuts ont été modifiés par acte avenu devant Maître KLEINERMANN, Notaire à Liège, le huit juin mil neuf cent septante, publié aux dites annexes du vingt-sept juin suivant, sous le numéro 1994-5.

Ici valablement représentée conformément à l'article 34 des statuts par Monsieur Georges BADOUL, directeur de société, demeurant à Liège, boulevard d'Avroy, 62, administrateur délégué appelé à cette fonction par l'assemblée générale du quinze octobre mil neuf cent soixante-neuf, dont la délibération a été publiée aux dites annexes du vingt-neuf novembre suivant, sous le numéro 2867-6.

\*\*\*\*\*

**LESQUELS COMPARANTS NOUS ONT REQUIS D'ACTER CE QUI SUIT :**

**I. Monsieur et Madame SWIERCZYNISKI-WAINRYT sont propriétaires du bien suivant :**

**COMMUNE DE GRIVEGNÉE**

une parcelle de terrain, sise à front de la rue des Vergers, où elle présente une façade de septante deux mètres quarante-sept centimètres, reprise au cadastre sous le numéro 738/n/4 de la section C, d'une contenance mesurée de deux mille deux cent trente-cinq mètres carrés.

**ORIGINE DE LA PROPRIÉTÉ**

- Cette parcelle appartenait depuis l'an mil neuf cent trente et un à la société anonyme l'Immobilière de Belleflamme.  
Aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné le vingt-neuf janvier mil neuf cent quarante-neuf, transcrit à Liège deuxième Bureau, le trois février suivant, volume 84, numéro 9, ladite société anonyme a vendu cette parcelle à Monsieur Jean Martin Victor Antoine TOUSSAINT, sans profession de Bruxelles.
- Aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné le trente juillet mil neuf cent soixante-cinq, transcrit à Liège, deuxième Bureau, le vingt-six août suivant, volume 1916, numéro 4, Monsieur TOUSSAINT a vendu cette parcelle à Monsieur Naftuli SWIERCZYNSKI, architecte, à Liège.
- Et aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné, le vingt-cinq mars mil neuf cent septante, Monsieur Naftuli SWIERCZYNSKI a revendu cette parcelle à Monsieur et Madame SWIERCZYNSKI WAINRYT, comparants aux présentes d'une part. Cet acte a été transcrit à Liège, deuxième Bureau, le six avril mil neuf cent septante, volume 2468, numéro 35.

**II. La société anonyme, comparante d'autre part, a manifesté le désir d'ériger à ses frais, risques et périls, en vue de réalisations ultérieures, sur le terrain**

 **prédecret, qui est la propriété de Monsieur et Madame SWIERCYNISKI WAINRYT, un complexe immobilier** qui sera régi par l'article 577 bis du Code civil » (devenus après les lois des 30 juin 1994 2 juin 2010, 15 mai 2012, 18 juin 2018, 11 juillet 2018, 13 avril 2019, 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020 et la refonte du Code civil, les articles 3.84 à 3.100 du Code civil avec renvois aux articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.80, 3.81 et 3.82 du Code civil) « relatifs à la division horizontale de la propriété et à l'indivision forcée et permanente.

-Ce complexe immobilier, qui sera dénommé Résidence **PANORAMA SUD**, et qui s'étendra donc sur l'assiette du terrain prédecret, d'une superficie totale de deux mille deux cent trente-cinq mètres carrés, comprendra :

\* six blocs séparés et indépendant, dénommés : bloc A, bloc B, bloc C, bloc D, bloc E et bloc F.

 \* et une partie garages à l'arrière

\*\*\*\*\*

## **2.1 Dans l'acte de base initial, il était prévu que :**

### **a/- Chacun des blocs A, B, C, D et E comprendra**

1un niveau en sous-sol, comprenant notamment : des caves privatives, des locaux communs et un appartement ;

2Un rez-de-chaussée, comprenant notamment : un hall d'entrée, dégagement, la cage d'escalier et la cage d'ascenseur et deux magasins et un appartement ;

3deux niveaux d'étages, comprenant chacun deux appartements d'habitation.

-Le bloc A comportera en outre, au troisième étage, un appartement en retrait.

- Et les blocs B, C, D, E, porteront, en outre, au troisième étage, deux appartements type A et un appartement type B.

4 au niveau des toitures, des parties communes et terrasses

**- Le bloc F comportera :**

- 1.un niveau en sous-sol** comprenant notamment un studio ;
- 2.un rez-de-chaussée,** comprenant notamment ; un hall d'entrée, dégagement, la cage d'escalier et un studio
- 3.deux niveaux d'étages** comprenant chacun un appartement
- 4.au niveau de la toiture,** des parties communes et des terrasses ;

**Il est ici précisé :**

A/que sous certaines réserves, les dispositions intérieures pourront varier d'un magasin ou d'un appartement et/ou studio à l'autre, les plans ci-annexés des biens privatifs ne devant être considérés que comme des plans-type ; au cas où des modifications y seraient apportées, soit à la demande d'acquéreurs, soit d'office par le constructeur, un plan rectifié sera annexé à chaque acte de vente.

B/comme dit ci-avant, la résidence PANORAMA SUD sera érigée sous le régime de la division horizontale de la propriété, et, par voie de conséquence, une quotité déterminée ci-après dans les parties communes de la résidence, correspondra à toute propriété privative et y sera rattachée ;

C/les spécifications et conditions auxquelles sera soumise la construction de cet immeuble, en vue de le soumettre au régime de la copropriété, en exécution de ladite loi, auxquelles déclarent adhérer pleinement les comparants aux présentes, sont fixées par le présent acte de base et ses annexes.

**- Ce complexe immobilier comprendra, en outre, et à l'arrière : 2 niveaux de parkings**



Deux niveaux de parkings, comportant chacun quarante-deux emplacements pour voitures automobiles, **soit un ensemble de 84 emplacements de parking.**

Il est cependant spécifié que le deuxième niveau de parking pourra être réservé par la société constructrice en vue de sa transformation en bureaux,

ateliers ou dépôts. Dans ce cas et lors de chaque vente de biens privatifs dans ce niveau, un plan rectifié des biens privatifs vendus sera annexé à l'acte de base.

## **2.2.-La composition de la résidence ( blocs A, B, C, D, E et F et des parkings .) prévue initialement à l'acte de base initial a été modifiée :**

### \* **2.2.1. par acte modificatif du 12 mars 1971 qui dispose qu'il y a une modification portant sur le second sous-sol des blocs A, B, C, D et E.**

- Suivant le plan déposé dans l'acte modificatif du 12 mars 1971, resté annexé audit acte, chacun des blocs A, B, C, D et E. comprendra :

\*outre ce qui a été déterminé dans l'acte de base initial et au niveau indiqué

\* - un studio qui comprendra : living avec cuisine, salle de bains, WC :

chacun de ces studios a une contenance approximative de cinquante-sept mètres carrés, chambre comprise, débarras et une chambre.

-Suivant la demande des amateurs, la chambre de chacun de ces studios pourra être soustraite dudit studio, ce dernier comprenant dès lors : living avec cuisine, salle de bains, WC, débarras : Si cette chambre n'est pas comprise, il aura une superficie approximative de quarante-deux mètres carrés.

- Lors de chaque acte de vente, comportant des transferts, il sera joint à cet acte un plan des biens privatifs vendus et les quotités dans les parties communes y compris le terrain, seront déterminées dans cet acte.

**\* 2.2.2. puis, il y a eu l'acte modificatif du 5.11.1974 où il a été acté que les plans initiaux prévus pour les blocs C, D , E et F et des parkings ( à l'arrière ) étaient remplacés purement et simplement, ces blocs restant à construire**

en manière telle que la description de la résidence pour les blocs et parkings a été modifiée, les modifications essentielles portant sur :

- a. Édification d'un 3<sup>ème</sup> sous-sol
- b. Édification d'un studio au niveau du bloc C
- c. La création d'un studio supplémentaire aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages du bloc F
- d. La diminution du nombre de parking originairement prévu par la suppression de la rampe d'accès et du niveau supérieur de parking.

**III - Statuts - Acte de base - Règlement de copropriété - Règlement d'ordre intérieur**

- Depuis les statuts de 1971, le régime de la loi de 1924 a été complété et modifié par les lois des 30 juin 1994, 2 juin 2010, 15 mai 2012, 18 juin 2018, 11 juillet 2018, 13 avril 2019, 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020.
- Le 1<sup>er</sup> janvier 2019, à la date de l'entrée en vigueur de la loi du 18 juin 2018, le 30 juillet 2018, celle du 11 juillet 2018 et le 7 novembre 2020, celle du 13 avril 2019 :
  - Les articles 3.84 à 3.100 du Code civil avec renvoi aux articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.80, 3.81, 3.82 du Code civil s'appliquent à tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis ou susceptibles d'être bâtis dont le droit de propriété est réparti par lots comprenant chacun une partie privative et des éléments immobiliers communs.

- Les biens immobiliers indivis qui sont affectés à l'usage commun de deux ou plusieurs héritages distincts appartenant à des propriétaires différents ne sont point sujets à partage.
  - La quote-part dans les biens immobiliers indivis ne peut être aliénée, grevée de droits réels ou saisie qu'avec l'héritage dont elle est inséparable.
    - Les charges de cette copropriété, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges, les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité.
    - Tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis auxquels s'appliquent ces principes doit être régi par un acte de base et un règlement de copropriété, ainsi qu'un règlement d'ordre intérieur, qui peut être établi sous seing privé.
    - Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.
    - L'acte de base et le règlement de copropriété, qui constituent les statuts de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis, ainsi que toute modification apportée à ceux-ci doivent faire l'objet d'un acte authentique qui est transcrit à la Conservation des Hypothèques du lieu de situation de l'immeuble (depuis la loi du 11 juillet 2018, la conservation des Hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) ; cette transcription a lieu exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.
- a) L'acte de base comprend :
- la description :
    - de l'ensemble immobilier
    - et des parties privatives et communes

- ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, cette quote-part étant déterminée en tenant compte de leur valeur respective fixée, depuis la loi de 2010, en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d'un rapport motivé d'un Notaire, d'un Géomètre-Expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier.
- Ce rapport est repris dans l'acte de base.

b) Le règlement de copropriété doit comprendre :

- 1° La description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes. Les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire.
  - 2° Les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.
- Si l'immeuble ou le groupe d'immeubles comprend vingt lots ou plus, l'acte de base peut prévoir la création d'une ou plusieurs associations partielles pour les lots d'un ou plusieurs immeubles du groupe d'immeubles et, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, pour les lots d'un ou plusieurs de ces éléments. Ces associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'association principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété. Les 3.84 à 3.100 du Code civil avec renvoi aux articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.80, 3.81, 3.82 du Code civil sont applicables à ces associations partielles.
  - Le règlement d'ordre intérieur contient au moins :
    - 1° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant,

le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 3.88 §1 1°, c) du Code civil ;

2° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renom éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;

3° la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

- L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique au moment où sont réunies les deux conditions suivantes :

1° la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins ;

2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la Conservation des Hypothèques (depuis la loi du 11 juillet 2018, la conservation des Hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale). Les plans de l'immeuble peuvent y être annexés sous forme de copie certifiée conforme par le Notaire.

- Elle porte la dénomination : « association des copropriétaires », suivie des indications relatives à la situation de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. En l'espèce, association des copropriétaires de la **Résidence Panorama sud - BCE 0850.788.879**.
- Elle a son siège dans l'immeuble. L'acte de base détermine quel immeuble constitue le siège de l'association : en l'espèce, le siège est **rue de Grivegnée, 4 à 14 - 4030 - GRIVEGNÉE.** (Il faut choisir le numéro de police)
- Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de ladite association.
- La transcription se fait exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.



- En cas d'omission ou de retard dans la transcription des statuts, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers lesquels auront néanmoins la faculté d'en faire état contre elle. Les associations partielles ne peuvent disposer de la personnalité juridique qu'à partir du moment où l'indivision principale dont elles dépendent dispose elle-même de la personnalité juridique.
- L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.
- Sans préjudice de l'article 3.92 §6 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87 §6 du Code civil, soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.
- Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.
- Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.
- Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion.

- Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.
- Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.
- Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription à la Conservation des Hypothèques (depuis la loi du 11 juillet 2018, la conservation des Hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) :
  - 1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre des décisions d'assemblée générale ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification ;
  - 2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 3.87 §12 du Code civil.

**III. IV Monsieur et Madame SWIERCZYNSKI-WAINRYT marquent par les présentes, leur accord sur le programme des constructions envisagées par la société anonyme C.E.T.I. comparante d'autre part.**

**En outre, les parties aux présentes ont convenu ce qui suit :**

**Monsieur et Madame SWIERCZYNSKI-WAINRYT manifestent l'intention de devenir propriétaires, dans la Résidence PANORAMA SUD, comme il sera explicité ci-après, des biens privatifs suivants :**

- a) magasins du rez-de-chaussée, numéros 1 et 2 (bloc E) avec leur réserve,
- b) magasins du rez-de-chaussée, numéros 3 et 4 (bloc D) avec leur réserve,
- c) magasins du rez-de-chaussée, numéros 5 et 6 (bloc C) avec leur réserve,
- d) magasin du rez-de-chaussée, numéro 8 (bloc B) avec sa réserve,
- e) magasins du rez-de-chaussée, numéros 9 et 10 (bloc A) avec leur réserve,
- f) un appartement au niveau de l'étage technique (étage en retrait) dans le bloc A, d'une superficie approximative de septante mètres carrés avec une cave en sous-sol.

En conséquence de ceci, les comparants d'une part, Monsieur et Madame SWIERCZYNSKI-WAINRYT ayant marqué leur accord sur l'opération envisagée, déclarent :

1. autoriser la société anonyme, comparante d'autre part à exécuter à ses frais, risques et périls et pour son compte, et moyennant les autorisations des instances compétentes, les travaux de constructions de la Résidence PANORAMA SUD.
2. placer l'ensemble du terrain, assiette de la résidence, sous le régime de l'indivision forcée en vue de l'affecter comme accessoire de la Résidence à édifier et notamment des parties privatives et la Résidence.
3. s'engager à ne vendre une quotité quelconque du terrain qu'aux futurs acquéreurs de biens privatifs, au fur et à mesure qu'ils se présenteront, ou à la Société anonyme, comparante d'autre part, quand elle en fera la demande.
4. renoncer, ainsi qu'il sera plus amplement défini ci-après, au profit de la société anonyme, comparante d'autre part, et de tous les futurs propriétaires des biens privatifs, soit partiellement, soit totalement, au droit d'accession immobilière défini aux articles 546, 551 et 553 du Code civil par la loi, de telle

manière que dès leur érection, les constructions soient la propriété totale et/ou partielle des bénéficiaires de cette renonciation.

5. entendre conserver provisoirement la propriété du terrain destiné à constituer l'assiette de la Résidence, pour les céder aux futurs propriétaires privatifs au fur et à mesure qu'ils se présenteront.

Spécialement en ce qui concerne la renonciation au droit d'accession ci-avant, il est stipulé expressément que la société comparante d'autre part et les futurs propriétaires des biens privatifs auront à régler à leurs frais, risques et périls, sans aucune intervention des propriétaires du soi, toutes les contestations qui pourraient naître avec les voisins au sujet de la construction et qu'ils auront à répondre seuls de toutes les condamnations éventuelles, celles-ci fussent-elles même prononcées contre les comparants d'une part en leur qualité de propriétaires du terrain.

### **III - V. PLANS**

\* **À l'acte de base initial, il était prévu que :**

**Dans le cadre des accords intervenus, la société comparante d'autre part a fait dresser par Messieurs les Architectes Naftuli SWIERCZYNISKI et DE LAME de Liège, les plans de la Résidence PANORAMA SUD.**

Ces plans ont recueilli l'approbation des services compétents de la Commune de Grivegnée, et le permis de bâtir a été délivré le onze janvier mil neuf cent septante et un, sous le numéro 1.846.

La société comparante d'autre part dépose, pour être annexés aux présentes, les plans suivants :

1. plan des niveaux parkings et jardins ;
2. plan du niveau sous-sol et du niveau 3 (étage technique)
3. plan du rez-de-chaussée et des niveaux 1 et 2 (étage type).

Il résulte des plans que la résidence sera composée de 5 blocs, dénommés A, B, C, D et E

 \* **Par acte modicatif du 12 mars 1971 :**

Il a été annexé à cet acte un plan des parties du complexe immobilier, qui, en vertu des plans annexés à l'acte de base, étaient destinées à dépendre des parties communes de ce complexe

Ces parties ont été distraites de ces parties communes et, par modification des plans, constitueront dorénavant des biens privatifs destinés à la vente comme parties privatives.

Cette modification porte sur le second sous-sol des blocs A, B, C, D et E.

 \***Par acte modicatif du 5 novembre 1974, il a été acté que :**

 Il résulte de ce qui précède, qu'à ce jour

-Tous les biens privatifs composant les blocs A et B de la résidence, avec leurs quotités dans les parties communes générales de l'ensemble du complexe, soit au total : trois mille trente-six/dix millièmes (3.036/10.000èmes) avaient été soit attribuées aux comparants de première part, soit vendus, par les comparants de première part, en ce qui concerne les quotités dans le terrain d'assiette, et par la société comparante de deuxième part en ce qui concerne les constructions et les quotités dans les parties communes générales, aux divers copropriétaires dont la liste est reprise in fine du présent acte.

- Il restait donc à édifier et à réaliser les lots privés constitutifs des blocs C, D, E, F, et à l'arrière de ces blocs les emplacements parking pour voitures.

## **II. CONVENTIONS - MODIFICATIONS**

 Les comparants ont Il a donc été décidé d'un commun accord de réaliser les blocs C, D, E, F, et les parkings en conformité des plans dressés par l'architecte de Lame de Liège, plans qui resteront ci-annexés, et destinés à remplacer purement et simplement pour les blocs restant à édifier et la partie « parkings », ceux annexés à l'acte de base et à l'acte modicatif susvanté, de telle sorte que la description de la résidence pour les blocs C, D, E, F, et les « parkings » sera telle que figurant aux présentes et que le tableau de répartition des quotités dans les parties communes afférentes à chaque bien privatif à édifier est fixé comme dit ci-après ; les modifications essentielles portent sur :

- a) l'édification d'un troisième sous-sol ;
- b) la création d'un studio au deuxième sous-sol du bloc F

c) la création d'un studio supplémentaire aux premier et deuxième étages du bloc F.

d) la diminution du nombre de parkings originairement prévu par la suppression de la rampe d'accès et du niveau supérieur de parkings.

Ainsi, la société anonyme C.E.T.I. a déposé pour être annexés aux présentes les plans relatifs qui serviront à l'édification des blocs C, D, E, F, et « Parkings » de la Résidence PANORAMA SUD ; il s'agit des plans suivants qui ont été dressés par l'architecte DE LAME, 16, rue Fabry à Liège, inscrit au tableau de l'ordre des architectes à Liège, sous le numéro 937.

- Blocs C D E F : troisième sous-sol et parkings, plans 1a et 1bis ;
- Blocs C D E F : deuxième sous-sol, plan 2 ;
- Blocs C D E F : premier sous-sol, plan 3 ;
- Blocs C D E F : rez-de-chaussée, plan 4 ;
- Blocs C D E F : premier et deuxième étage, plan 5 ;
- Blocs C D E F : troisième étage, plan 6.

#### IV. VI. DESCRIPTION

N.B. Pour la description de l'immeuble, la façade à rue est dénommée façade avant ; l'autre façade lui faisant front est la façade arrière.

Remarque préliminaire : Il n'est pas donné de contenance pour les caves destinées à dépendre des appartements, ni aux caves dépendant des magasins.

#### **6.1. A l'acte initial, il était prévu que :**

##### **I. Cinq Blocs, appelés Bloc A, Bloc B, Bloc C, Bloc D et Bloc E**

Chacun de ces Blocs comportera :

**A. En sous-sol**

1. Des parties communes, notamment : la cage d'escalier, les accès et dégagements, l'ascenseur et sa cage, les locaux des compteurs électriques, à eau et gaz, les gaines pour canalisations et conduits de fumées ;
2. Des parties privatives :
  - a) deux caves destinées aux magasins du rez de chaussée ;
  - b) huit caves destinées à dépendre des appartements numérotés C1 à C8 ;
  - c) en façade postérieure, un appartement comprenant : hall, cuisine, living, deux chambres à coucher, hall de nuit, utilités et salle de bains et terrasse.

**B. Au rez de chaussée**

1. Des parties communes, notamment : hall d'entrée, cage d'escaliers, accès et dégagements vers les magasins et les appartements, l'ascenseur et sa cage, les gaines pour canalisations diverses ;
2. Des parties privatives :
  - a) à droite, face à la Résidence : un magasin comprenant : le local du magasin, un débarras avec escalier d'accès au sous-sol et utilités ;
  - b) à gauche, face à l'immeuble : un magasin comprenant : le local magasin, un débarras avec escalier d'accès au sous-sol et utilités ;

\*\*\*\*\*

**Remarque concernant les magasins**

**Les magasins sont cités comme étant gauches ou droits, mais ne sont pas numérotés**

**Or, dans l'acte du 12.3.1971, on donne une numérotation pour les magasins des consorts SWIERCZYNSKI, qui sont propriétaires de tous les magasins, sauf le 7**

**A priori, les nombres pairs sont pour les magasins de droite et les impairs, de gauche, cependant on range le 8 dans les impairs**

**Dans l'acte modificatif de 1974, on parle des magasins 9 et 10, et le nombre de quotités citées pour le 9 est celui d'un magasin ayant un nombre pair**

**Il faut rectifier ces erreurs :**

- les magasins 1, 3, 5, 7 et 9 sont à gauche et dans l'acte de base initial, on leur attribua 70 quotités chacun
- les magasins 2, 4, 6, 8 et 10 sont à droite et dans l'acte de base initial, on leur attribua 88 quotités chacun

#### **IL VA FALLOIR MODIFIER GESTIMMO AU NIVEAU DES NUMEROS**

\*\*\*\*\*

- c) en façade postérieure, un appartement comprenant : hall, cuisine, deux chambres à coucher, living, hall de nuit, utilités et salle de bains et terrasse.

#### **C. Aux étages 1 et 2**

1. Des parties communes, notamment : les paliers d'accès, cage d'escaliers., ascenseur et sa cage, gaines pour canalisations diverses ;
2. Des parties privatives :
  - a) deux appartements comprenant chacun : hall, living, cuisine, remise, utilités, salle de bains, deux chambres à coucher et terrasse en façade postérieure.

#### **D. Au troisième étage (étage technique) et en retrait**

1. Des parties communes, notamment : les paliers d'accès, cage d'escaliers, ascenseur et sa cage, gaines pour canalisations diverses ;
2. Des parties privatives

**BLOC A**: un appartement comprenant : hall, living, cuisine, salle de bains, remise, utilités et une chambre à coucher, et terrasse devant, derrière et latérale ;

Blocs B et C: un appartement comprenant : hall, bureau, living, cuisine, utilités, hall de nuit, salle de bains avec douche et WC, trois chambres à coucher et terrasse devant et derrière ;

Bloc D : deux appartements comprenant chacun : hall, living, cuisine, salle de bains, remise, utilités, une chambre à coucher et terrasse devant et derrière ;

Bloc E : un appartement comprenant : hall, bureau, living cuisine, utilités, hall de nuit, salle de bains avec douche et WC, trois chambres à coucher et terrasse devant, derrière et latérale.)

Remarque : ce niveau des Blocs B, C, D et E peut comprendre soit un appartement du même type que celui des Blocs B, C et E susdéscrits, soit deux appartements du type de ceux décrits ci-dessus dans le Bloc D.

## II. Un Bloc appelé Bloc F

Ce Bloc comportera :

### A. En sous-sol

1. Des parties communes, notamment la cage d'escalier, accès et dégagements, les gaines et conduits pour canalisations diverses ;
2. Des parties privatives :
  - a) un studio en façade postérieure, comprenant : hall, living, cuisine, salle de bains avec WC ;
  - b) quatre caves, destinées à dépendre des studios et numérotées de 01 à 04.

### B. Au rez de chaussée

1. Des parties communes, notamment : hall d'entrée, cage d'escaliers, gaines et canalisations diverses ;
2. Des parties privatives : un studio comprenant : hall, living, cuisine, salle de bains avec WC, terrasse.

### C. Aux étages 1 et 2

1. Des parties communes, notamment : les paliers d'accès, la cage des escaliers, gaines et canalisations diverses ;

2. Des parties privatives : un appartement comprenant : hall, living, cuisine, remise, utilités, salle de bains, deux chambres à coucher et terrasse postérieure.

### III. A l'arrière des Blocs

1. Des parties communes, notamment : le porche d'accès de la rue aux jardins et parkings, les jardins, les aires de manœuvres des parkings ;
2. Des parties privatives
  - a) un niveau inférieur, comprenant quarante-deux emplacements pour voitures automobiles, numérotés de un à quarante-deux ;
  - b) un niveau supérieur, comprenant, quarante-deux emplacements pour voitures automobiles, numérotés de quarante-trois à quatre-vingt-quatre.

### IV. Au niveau des toitures de chacun des Blocs

1. Des parties communes, notamment : la toiture proprement dite, les cabanons et machineries des ascenseurs, les attaches pour potences d'emménagement et de déménagement, les conduits de fumées et aéras et, éventuellement les antennes et agrès.

### V. Au niveau de la toiture des parkings

1. Des parties communes, notamment : la toiture proprement dite, les conduits de fumées et aéras.

### VI. Pour chacun des Blocs, le chauffage central

## **6.2. A l'acte modificatif du 12.3.1971, il était prévu que :**

- Les comparants déclarent que des parties du complexe immobilier dont question ci-dessus, et qui, en vertu des plans annexés à cet acte de base, étaient destinés à dépendre des parties communes de ce complexe,' sont distraites de ces parties communes et, par modification des plans, constitueront dorénavant des biens privatifs destinés à la vente comme parties privatives.

- Cette modification porte sur le second sous-sol des Blocs A, B, C, D et E.
- Suivant le plan déposé à l'instant, signé « ne varietur » par les comparants et le Notaire, pour rester annexé aux présentes, chacun des Blocs A, B, C, D, E, comprendra, outre ce qui a été déterminé dans l'acte de base susdit et au niveau susdit, un studio qui comprendra :
  - living avec cuisine, salle de bains, WC, débarras et une chambre.
  - Suivant demande des amateurs, la chambre de chacun de ces studios pourra être soustraite dudit studio, ce dernier comprenant dès lors : living avec cuisine, salle de bains, WC, débarras. Lors de chaque acte de vente, comportant des transferts, il sera joint à cet acte un plan des biens privatifs vendus et les quotités dans les parties communes y compris le terrain, seront déterminées dans cet acte.
  - Chacun de ces studios à une contenance approximative de cinquante-sept mètres carrés, chambre comprise. Si cette chambre n'est pas comprise, il aura une superficie approximative de quarante-deux mètres carrés.

#### **Caractéristique des studios**

- On prévoit de construire un 2 ème sous-sol pour placer un studio dans chaque bloc A, B, C, D et E : pas F
- On prévoit 2 versions de studios :
  - \* avec une chambre : la superficie doit être de 57 m<sup>2</sup> ; dans ce cas, les quotités seraient de 111
  - \* sans chambre : la superficie serait de 42 mètres carrés ; dans ce cas, les quotités seraient de 83

En fait, seuls les studios des blocs A et B ont été construits, chaque fois sans chambre, soit avec 83 quotités

L'acte de 1974 reprend une liste des biens vendus des blocs A et B, soit 2 blocs : il y a 2 studios référencés comme vendus, tous 2 dans le bloc A ; a priori

- il y a soit une erreur de plume car il y a un studio dans le bloc A et un, dans le bloc B
- ou on n'a rien construit dans le bloc B et il y a 2 studios dans le bloc A

Or, dans le programme Gestimmo, il y a un studio référé dans chaque bloc A et B : on peut donc considérer qu'il s'agit d'une erreur de plume

### **6.3. A l'acte modificatif du 5.11.1974, il a été prévu que :**

A ce moment les blocs A et B, prévus comme étant une partie du complexe avaient été réalisés et avaient été vendus, avec les quotités y afférentes dans les parties communes générales de l'ensemble du complexe, soit au total : trois mille trente-six/dix millièmes (3.036/10.000èmes) qui ont été soit attribuées aux comparants de première part ; soit vendus, par les comparants de première part, en ce qui concerne les quotités dans le terrain d'assiette, et par la société comparante de deuxième part en ce qui concerne les constructions et les quotités dans les parties communes générales, aux divers copropriétaires dont la liste est reprise in fine du présent acte.

Il restait donc à réaliser et à édifier les lots privés constitutif des blocs C, B, E, F et à l'arrière de ces blocs, les emplacements parking pour voitures.

#### **Caractéristiques des studios**

\* les studios des bloc C, D et E ne sont finalement pas construits et sont remplacés par des appartements :

- bloc C : 1 appartement de 165 quotités
- bloc D : 1 appartement de 142 quotités
- bloc E : 1 appartement de 167 quotités

\* on décide de construire un studio dans le bloc F, dénommé F/1/S, qui n'aura pas 111 ou 83 quotités, mais 97 quotités, pour une superficie approximative de 43 m<sup>2</sup> 36 décimètres carrés

\*\*\*\*

## **I.Chacun des blocs A et B comprend :**

### **A. Au second sous-sol : (Acte modificatif du 12 mars 1971)**

Un studio qui comprendra : living avec cuisine, salle de bains, WC, débarras

Chacun de ces studios à une contenance approximative quarante-deux mètres carrés puisque la chambre n'a pas été vendue avec une chambre

### **B. En sous-sol**

**1. des parties communes, notamment : la cage d'escalier, les accès et dégagements, l'ascenseur et sa cage, les locaux des compteurs électriques, à eau et gaz, les gaines pour canalisations et conduits de fumées ;**

### **2. des parties privatives :**

- a. deux caves destinées aux magasins du rez-de-chaussée ;**
- b. huit caves destinées à dépendre des appartements numérotés C1 à C8 ;**
- c. en façade postérieure, un appartement comprenant : hall, cuisine, living, deux chambres à coucher, hall de nuit, utilités et salle de bains et terrasse.**

chaque appartement aura une contenant ce nonante-six mètres carrés trente décimètres carrés ;

### **C. Au rez-de-chaussée**

**1. des parties communes, notamment : hall d'entrée, cage d'escaliers, aéras et dégagements vers les magasins et les appartements, l'ascenseur et sa cage, les gaines pour canalisations diverses ;**

### **2. des parties privatives :**

- a. à droite, face à la Résidence : un magasin comprenant : le local du magasin, un débarras avec escalier d'accès au sous-sol, et utilités ;**

**b.** à gauche, face à l'immeuble : un magasin comprenant : le local magasin, un débarras avec escalier d'accès au sous-sol et utilités ;

**c.** en façade postérieure, un appartement comprenant : hall, cuisine, deux chambres à coucher, living, hall de nuit, utilités et salle, de bains et terrasse.

**Remarques :**

1.le magasin de droite de chacun des blocs A **et** B, chaque magasin : quarante-trois mètres carrés trente décimètres carrés ;

2.le magasin de gauche de chacun des mêmes blocs : chaque magasin : trente-quatre mètres carrés, trente décimètres carrés ;

3.les appartements (en façade postérieures des mêmes blocs) chaque appartements : nonante-six mètres carrés quarante décimètres carrés ;

**D. Aux étages 1 et 2**

**1. des parties communes**, notamment : les paliers d'accès, cage d'escaliers, ascenseur et sa cage, gaines pour canalisations diverses ;

**2. des parties privatives :**

**a.** deux appartements comprenant chacun : hall, living, cuisine, remise, utilités, salle de bains, deux chambres coucher et terrasse en façade postérieure.

chaque appartement des blocs A et B, : nonante mètres carrés ;

**REMARQUE IMPORTANTE POUR LE BLOC A – 2EME ETAGE**

Pour les biens A02D et A02G, l'acte de vente du A02D du 5.7.1971 repris dans la liste de l'acte modificatif de 1974 (et celui du 6.9.1956) signalent qu'une chambre a été soustraite dudit bien pour être jointe au bien A02G

**La description du bien A02D est donc :**

hall, living, cuisine, remise, utilités, salle de bains, une chambre à coucher et terrasse en façade postérieure, d'une superficie de 81 m<sup>2</sup>

Et 157 quotités lui sont attribuées au lieu des 175 habituelles pour ce type de bien

La description du bien A02G est donc :

hall, living, cuisine, remise, utilités, salle de bains, trois chambres à coucher et terrasse en façade postérieure, d'une superficie de 98, 50m<sup>2</sup>..

Et 192 quotités lui sont attribuées au lieu des 175 habituelles pour ce type de bien

L'origine de propriété du bien A02 D et du A02 G font référence aux actes de base initial et modificatif de 1971

Le programme GESTIMMO d'ADK référait déjà pour chaque bien les quotités reprises dans les actes notariés

Le programme était déjà à jour

Les rédacteurs de l'acte modificatif de 1974 indiquent se fier aux actes de vente, dont celui cité, pour aboutir au fait que l'ensemble des biens des blocs A et B rassemble un montant de quotités de 3.036, ce qui justifie qu'ils ne doivent pas reprendre la ventilation desdites 3.036 quotités pour les ventiler ; par contre, ils doivent le faire pour celles des blocs C, D E et F

Il en résulte que selon moi, il faut rectifier les quotités pour ces 2 biens et la description de leur contenu et voter la modification qui ne nécessite pas l'unanimité : seulement la majorité absolue

### **REMARQUE IMPORTANTE POUR LE BLOC B – 2EME ETAGE**

 Pour les biens B02G et B02D, l'acte de vente du B02D du 11.2.1974 signale qu'une chambre a été soustraite dudit bien pour être jointe au bien B02G

La description du bien B02D est donc :

hall, living, cuisine, remise, utilités, salle de bains, une chambre à coucher et terrasse en façade postérieure.

Et 117 quotités lui sont attribuées au lieu des 175 habituelles pour ce type de bien

La description du bien B02G est donc :

hall, living, cuisine, remise, utilités, salle de bains, trois chambres à coucher et terrasse en façade postérieure.

Et 233 ( 252 – 19 d'emplacement de parking ) quotités lui sont attribuées au lieu des 175 habituelles pour ce type de bien

L'origine de propriété du bien B02 D fait référence aux actes de base initial et modificatif de 1971

Le programme GESTIMMO d'ADK réfère les quotités reprises dans les actes de base sans tenir compte de celles reprises dans les actes notariés

Le programme va donc devoir être mis à jour car l'acte de base modificatif de 1974, reprend dans la liste des biens vendus du bloc B, le bien B02G

Les rédacteurs de l'acte modificatif de 1974 indiquent se fier aux actes de vente, dont celui cité, pour aboutir au fait que l'ensemble des biens des blocs A et B rassemble une montant de quotités de 3.036, ce qui justifie qu'ils ne doivent pas reprendre

la ventilation desdites 3.036 quotités pour développer par contre celles des blocs C, D E et F

Il en résulte que selon moi, il faut rectifier les quotités pour ces 2 biens et la description de leur contenu et voter la modification qui ne nécessite pas l'unanimité : seulement la majorité absolue

E. Au troisième étage (étage technique) et en retrait :

**1. des parties communes,** notamment : les paliers d'accès, cage d'escaliers, ascenseur et sa cage, gaines pour canalisations diverses.

**2. des parties privatives**

-BLOC A : un appartement comprenant : hall, living, cuisine, salle de bains, remise, utilités et une chambre à coucher, et terrasse devant, derrière et latérale, d'une contenance de septante mètres carrés ;

- BLOC B et C : un appartement comprenant : hall, bureau, living, cuisine, utilités, hall de nuit, salle de bains avec douche et WC, trois chambres à coucher et terrasse devant et derrière, d'une contenance de cent quarante mètres carrés .

**II. Les blocs C, D, E et F comprennent (Acte modificatif du 5 novembre 1974) :**

**A. Troisième sous-sol**

- Des parties communes générales étant :

Les trémies pour ordures ménagères, locaux poubelles blocs C D E F, le monte poubelles, dégagements, accès vers les parkings, l'escalier et sa cage vers le deuxième sous-sol, le local compteur bloc F, l'escalier, sa cage et l'ascenseur avec sa gaine et sa porte palière desservant le bloc F, l'ascenseur pour voitures desservant les parkings.

- Des parties privatives étant :

Soixante emplacements parking pour voitures numérotée de 1 à 60., chaque emplacement : dix mètres carrés. : toujours juste ?

Remarque importante concernant les emplacements 12, 20, 38 et 50

\* Les emplacements 20, 38 et 52

Bien que prévus dans les actes de base, ils ne sont pas repris dans le programme Gestimmo d'ADK, qui se calque sur la réalité matérielle

Quand on examine le plan annexé au courrier d'ADK à l'étude de MERICKERS du 21.1.2015, plan dont on ignore la date de son établissement, mais qui reprend l'état exact des emplacements tels qu'ils existent, on constate que :

- l'emplacement 20 n'est attribué à personne ; il n'existe pas dans GESTIMMO
- l'emplacement 12 n'existe pas : à la place, il y a une colonne entre le 11 et le 13 ; il appartient cependant officiellement à Mr CROISY, mais n'a pas d'existence matérielle
- l'emplacement 38 n'existe pas ; il est attribué dans Gestimmo aux consorts LEJEUNE ; **il faudrait vérifier s'ils en sont propriétaires par acte notarié**
- l'emplacement 52 n'existe pas : il n'existe pas dans GESTIMMO ; l'AG du 18.2.1994 a précisé en son point 8 « divers » que le notaire GUILLAUME avait écrit au syndic pour indiquer que sa cliente, Mme FISCHBACH abandonnait la propriété de l'emplacement 52 à la copropriété, cet emplacement étant indispensable comme aire de manœuvre pour les autres emplacements de parking ; en contrepartie, les charges ne seront plus comptabilisées pour ledit emplacement à dater du 1.1.1994

**Il y a-t-il eu un acte notarié ? ce doit être vérifié**

Le principe de non construction de parties privatives en raison de l'utilisation de leur espace à affecter à des parties communes étant admis, il y aurait lieu d'acter par AG ce qui suit, à savoir que :

\* l'emplacement 38 : après levée d'un état hypothécaire,

-s'il est la propriété juridique des consorts LEJEUNE, il faut indiquer qu'il forme un tout avec l'emplacement 37 ; il y a réunion de lots : majorité 4/5 ème des voix

- s'ils n'en sont pas propriétaires, il faut indiquer qu'il n'a pas été construit du tout, faute d'espace et on vote à la majorité des 4/5èmes

\* l'emplacement 52 : - s'il y a un acte notarié de cession, il suffit de modifier le texte de l'acte de base en conséquence : il y a eu acquisition d'un bien privatif et il a dû devenir commun ; on acte la modification avec un vote à la majorité absolue

-s'il n'y a pas eu d'acte de cession, il en faut un ( vente à 1 € ) : majorité de 4/5ème des voix

\* Mr CROISY qui a montré en son temps son titre de propriété à ADK ( cfr courrier de ADK à Me RIKKERS le 3.2.2015 ) a acheté l'emplacement 12 qui n'existe pas : faute que l'emplacement 20 soit attribué à quelqu'un, ce qu'il faudrait vérifier en levant un état hypothécaire à ce sujet, il faudrait considérer que la colonne appartient en fait à Mr CROISY, qui l'échangerait contre l'emplacement 20, partie commune : la colonne deviendrait commune et l'emplacement 20, privatif

On vote à la majorité des 4/5èmes

## B. Deuxième sous-sol

- Des parties communes générales étant :

Bloc C : un dégagement, l'escalier et sa cage, l'ascenseur avec sa porte palière et sa gaine, les gaines, canalisations et aéras divers.

Bloc D : mêmes parties communes que le bloc C, outre le monte poubelles avec sa gaine et un second escalier vers le troisième sous-sol et le premier sous-sol.

Bloc E : mêmes parties communes que le bloc C.

**Bloc F** : mêmes parties communes que le bloc C, outre l'ascenseur pour voiture et sa cage.

- Des parties privatives étant :

**Bloc C** : un appartement dénommé C/2/S et comprenant : en façade arrière : living, cuisine, une chambre à coucher, une terrasse avec vide-poubelles : WC, une salle de bain, d'une superficie de quatre-vingt et un mètres carrés soixante-neuf décimètre carrés.

**Bloc D** : un appartement dénommé D/2/S et comprenant : en façade arrière, living, cuisine, une chambre à coucher, une terrasse avec vide-poubelles, WC, une salle de bains, d'une superficie approximative de soixante-huit mètres carrés soixante-cinq décimètres carrés.

**Bloc E** : un appartement dénommé E/2/S et comprenant : en façade arrière, living, cuisine, une chambre à coucher, une terrasse avec vide-poubelles, WC, une salle de bains, d'une superficie approximative de quatre-vingt-deux mètres carrés nonante-cinq décimètres carrés.

**Bloc F** : un appartement dénommé F/2/S et comprenant : en façade arrière le studio avec une terrasse, une salle de bains, une cuisine avec vide-poubelles, d'une superficie approximative de quarante-trois mètres carrés trente-huit décimètres carrés.

### C. Premier sous-sol

- Des parties communes générales étant :

**Bloc C** : un dégagement, l'escalier et sa cage, l'ascenseur avec sa porte palière et sa gaine, dégagement vers les caves, le local compteur gaz et le local compteur eau, les gaines, canalisations et aéras divers.

**Bloc D** : mêmes parties communes que le bloc C.

**Bloc E** : mêmes parties communes que le bloc C.

**Bloc F** : palier, l'escalier et sa cage, l'ascenseur avec sa gaine et sa porte palière, les gaines, canalisations et aéras divers, l'ascenseur pour voitures desservant les parkings avec sa gaine.

- Des parties privatives étant :

**Bloc C**

- 
- 1) un appartement dénommé C/1/S et comprenant : en façade arrière, terrasse avec vide-poubelles, living, deux chambres à coucher, hall, vestiaire, cuisine, salle de bains, réserve et WC, d'une superficie approximative de nonante-huit mètres carrés, soixante décimètres carrés.
  - 2) deux caves réserve avec escalier, dénommées au plan réserve 6 et 5 et rattachées aux magasins 6 et 5 du rez-de-chaussée.
  - 3) onze caves privatives numérotées de 1 à 11.

#### Bloc D

- 1) un appartement dénommé D/I/S et comprenant : en façade arrière, terrasse avec vide-poubelles, living, deux chambres à coucher, hall, vestiaire, cuisine, salle de bains, réserve et WC, d'une superficie approximative de nonante-huit mètres carrés, soixante décimètres carrés.
- 2) deux caves réserve avec escalier dénommées au plan réserves 4 et 3 et rattachées aux magasins 4 et 3 du rez-de-chaussée.
- 3) onze caves privatives numérotées de 12 à 22.

#### Bloc E

- 1) un appartement dénommé E/1/S et comprenant : en façade arrière, terrasse avec vide-poubelles, living, deux chambres à coucher, hall, vestiaire, cuisine, salle de bains, réserve et WC, d'une superficie approximative de nonante-sept mètres carrés, nonante-quatre décimètres carrés.
- 2) deux caves réserve avec escalier dénommées au plan réserve 2 et 1 et rattachées aux magasins 2 et 1 du rez-de-chaussée.
- 3) onze caves privatives numérotées 23 à 33.

#### Bloc F

- I) un appartement type studio, dénommé F/1/S et comprenant : en façade arrière le studio avec une terrasse, une salle de bains, une cuisine avec vide-poubelles, d'une superficie approximative de quarante-trois mètres carrés trente-six décimètres carrés.

#### **D. Rez-de-chaussée**

- Des parties communes générales étant :

**Bloc C** : un porche, la porte d'entrée, le hall d'entrée avec ses accessoires, l'escalier et sa cage, l'ascenseur avec sa gaine et sa porte palière, les gaines, canalisations et aéras divers.

**Bloc D** : mêmes parties communes que le bloc C

**Bloc E** : mêmes parties communes que le bloc C

**Bloc F** : la porte d'entrée avec son accès (plan incliné) le hall avec ses accessoires, l'escalier et sa cage, l'ascenseur avec sa gaine et sa porte palière, les gaines, canalisations et aéras divers. L'ascenseur pour voitures desservant les parkings avec sa gaine et sa porte.

- Des parties privatives étant :

**Bloc C**

1) deux magasins en façade avant avec WC et escaliers vers cave réserve en premier sous-sol, dénommés magasin 6 et magasin 5, ayant en superficie réserve comprise respectivement le numéro 5 : trente-quatre mètres carrés, trente décimètres carrés, le numéro 6 : de quarante-trois mètres carrés, trente décimètres carrés.

2) un appartement dénommé CR et comprenant : en façade arrière, terrasse avec vide-poubelles, living, deux chambres à coucher, hall, vestiaire, cuisine, salle de bains, réserve et WC, d'une superficie approximative de nonante-huit mètres carrés cinquante-trois décimètres carrés.

**Bloc D**

1) deux magasins en façade avant avec WC et escalier vers cave réserve au premier sous-sol dénommés magasin 4 et magasin 3.

2) un appartement dénommé DR et comprenant ; en façade arrière, terrasse avec vide-poubelles, living, deux chambres à coucher, hall, vestiaire, cuisine, salle de bains, réserve et WC, d'une superficie approximative de nonante-huit mètres carrés cinquante-trois décimètres carrés.

### Bloc E

- 1) deux magasins en façade avant avec WC et escalier vers cave réserve au premier sous-sol dénommés magasin 2 et magasin 1.
- 2) un appartement dénommé ER et comprenant : en façade arrière, terrasse avec vide-poubelles, living, deux chambres à coucher, hall, vestiaire, cuisine, salle de bains, réserve et WC d'une superficie approximative de nonante-sept mètres carrés quatre décimètres carrés. Les magasins numéros 3 du bloc D et numéro 1 du bloc E ayant une superficie réserves comprises de quarante-trois mètres carrés, trente décimètres carrés, et les magasins numéros 2 et 4 des blocs D et E trente-quatre mètres carrés trente décimètres carrés.

### Bloc F

- 1) Un appartement de type studio dénommé FR et comprenant : en façade arrière le studio avec une terrasse, salle de bains une cuisine avec vide-poubelles, d'une superficie approximative de quarante-trois mètres carrés, trente-huit décimètres carrés.

## **E. Premier étage**

- Des parties communes générales étant :

Bloc C : l'escalier et sa cage, ainsi que l'ascenseur avec sa porte palière et sa gaine, un palier, les gaines canalisations et aeras divers.

Bloc D : mêmes parties communes que le bloc C

Bloc E : mêmes parties communes que le bloc C

Bloc F : mêmes parties communes que le bloc C disposées différemment ; le cabanon de l'ascenseur pour voitures avec sa machinerie.

- Des parties privatives étant :

Bloc C

- 1) un appartement dénommé C 1 G (situé à gauche du bloc C par rapport à la façade à rue) et comprenant : en façade arrière terrasse avec vide-poubelles, living et cuisine, le hall d'entrée avec penderie et WC, salle de bains, deux chambres à coucher, d'une superficie approximative de quatre-vingt-trois mètres carrés, septante-sept décimètres carrés.

- 2) un appartement dénommé C 1 D (situé à droite du bloc C par rapport à la façade à rue) et comprenant : en façade arrière terrasse avec vide-poubelles, living, et cuisine, hall d'entrée avec penderie et WC, salle de bains, deux chambres à coucher, d'une superficie approximative de quatre-vingt-cinq mètres carrés, trente-deux décimètres carrés.

**Bloc D**

- 1) un appartement dénommé D 1 G (situé à gauche du bloc D par rapport à la façade à rue) et comprenant : en façade arrière terrasse avec vide-poubelles, living et cuisine, hall d'entrée avec penderie et WC, salle de bains, deux chambres à coucher, d'une superficie approximative de quatre-vingt-trois mètres carrés septante-sept décimètres carrés.
- 2) un appartement dénommé D 1 D (situé à droite du bloc D par rapport à la façade à rue) et comprenant : en façade arrière terrasse avec vide-poubelles, living, cuisine, hall d'entrée avec penderie et WC, salle de bains, deux chambres à coucher, d'une superficie approximative de quatre-vingt-cinq mètres carrés trente-deux décimètres carrés.

**Bloc E**

- 1) un appartement dénommé E 1 G situé à gauche du bloc E par rapport à la façade à rue) et comprenant : en façade arrière terrasse avec vide-poubelles, living, cuisine, hall d'entrée avec penderie et WC, salle de bains, deux chambres à coucher, d'une superficie approximative de quatre-vingt-trois mètres carrés septante-sept décimètres carrés.
- 2) un appartement dénommé E 1 D (situé à droite du bloc E par rapport à la façade à rue) et comprenant : en façade arrière terrasse avec vide-poubelles, living et cuisine, hall d'entrée avec penderie et WC, salle de bains, deux chambres à coucher, d'une superficie approximative de quatre-vingt-cinq mètres carrés trente-deux décimètres carrés.

**Bloc F**

- 1) un appartement de type Studio dénommé F 1 Ar. et ayant sa façade à l'arrière avec terrasse et comprenant le studio cuisine avec vide-poubelles, salle de bains, d'une superficie approximative de quarante-trois mètres carrés trente-huit décimètres carrés.

2) un appartement de type Studio dénommé F 1 Av. et ayant sa façade à rue et comprenant le studio, cuisine avec vide-poubelles, salle de bains, d'une superficie approximative de trente-quatre mètres carrés soixante-sept décimètres carrés.

#### F. Deuxième étage

- Des parties communes générales étant :

bloc C : l'escalier et sa cage, ainsi que l'ascenseur avec sa porte palière et sa gaine, un palier, les gaines, canalisations et aéras divers.

bloc D : mêmes parties communes que le bloc C

bloc E : mêmes parties communes que le bloc C

bloc F : mêmes parties communes que le bloc C

- Des parties privatives étant :

##### Bloc C

\* Dans l'acte modificatif de 1974, il était prévu que :

1/un appartement dénommé C 2 G (situé à gauche du bloc C par rapport à la façade à rue) et comprenant : en façade arrière terrasse avec vide-poubelles, living et cuisine, hall d'entrée avec penderie et WC, salle de bains, deux chambres à coucher, d'une superficie approximative de quatre-vingt-trois mètres carrés septante-sept décimètres carrés.

Les quotités communiquées reprises dans le programme Gestimmo d'ADK ont été établies sur base du premier titre : ce bien a une chambre en moins que ce qui est prévu à l'acte modificatif 5 novembre 1994 et sa contenance est donc inférieure à celle-ci-reprise dans l'acte modificatif : on passe de 170 quotités à 154 quotités

L'appartement doit être décrit comme suit : en façade arrière terrasse avec vide-poubelles, living et cuisine, hall d'entrée avec penderie et WC, salle de bains, ~~deux~~ une chambre à coucher, d'une superficie approximative de 75,70m<sup>2</sup>

Je suggère de voter cette régularisation à la majorité absolue.

2 / un appartement dénommé C 2 D (situé à droite du bloc C par rapport à la façade à rue) et comprenant : en façade arrière terrasse avec vide-poubelles, living et cuisine, hall d'entrée avec penderie et WC, salle de bains, deux chambres à coucher, d'une superficie approximative de quatre-vingt-cinq mètres carrés trente-deux décimètres carrés.

Les quotités communiquées reprises dans le programme Gestimmo d'ADK ont été établies sur base du premier titre : ce bien a une chambre en plus que ce qui est prévu à l'acte modificatif 5 novembre 1994 et sa contenance est donc supérieure à celle-ci-reprise dans l'acte modificatif : on passe de 173 quotités à 189 quotités

L'appartement doit être décrit comme suit : en façade arrière terrasse avec vide-poubelles, living et cuisine, hall d'entrée avec penderie et WC, salle de bains, trois chambres à coucher, d'une superficie approximative de 93,39 m<sup>2</sup>

Je suggère de voter cette régularisation à la majorité absolue.

#### Bloc D

1) un appartement dénommé D 2 G (situé à gauche du bloc D par rapport à la façade à rue) et comprenant : en façade arrière terrasse avec vide-poubelles, living et cuisine, hall d'entrée avec penderie et WC, salle de bains, deux chambres à coucher, d'une superficie approximative de quatre-vingt-trois mètres carrés septante-sept décimètres carrés.

Les quotités communiquées reprises dans le programme Gestimmo d'ADK ont été établies sur base du premier titre : ce bien a une chambre en moins que ce qui est prévu à l'acte modificatif 5 novembre 1994 et sa contenance est donc inférieure à celle-ci-reprise dans l'acte modificatif : on passe de 170 quotités à 157 quotités

L'appartement doit être décrit comme suit : en façade arrière terrasse avec vide-poubelles, living et cuisine, hall d'entrée avec penderie et WC, salle de bains, deux une chambre à coucher, d'une superficie approximative de 77,25 m<sup>2</sup>

Je suggère de voter cette régularisation à la majorité absolue.

-  2) un appartement dénommé D 2 D (situé à droite du bloc D par rapport à la façade à rue) et comprenant : en façade arrière terrasse avec vide-poubelles, living et cuisine, hall d'entrée avec penderie et WC, deux chambres à coucher, salle de bains, d'une superficie approximative de quatre-vingt-cinq mètres carrés trente-deux décimètres carrés.

 Les quotités communiquées reprises dans le programme Gestimmo d'ADK ont été établies sur base du premier titre : ce bien a une chambre en moins que ce qui est prévu à l'acte modificatif 5 novembre 1994 et sa contenance est donc inférieure à celle-ci-reprise dans l'acte modificatif : on passe de 173 quotités à 186 quotités

L'appartement doit être décrit comme suit : en façade arrière terrasse avec vide-poubelles, living et cuisine, hall d'entrée avec penderie et WC, salle de bains, ~~deux~~ trois chambres à coucher, d'une superficie approximative de 83,77 m<sup>2</sup>

 Je suggère de voter cette régularisation à la majorité absolue.

#### Bloc E

- 1) un appartement dénommé E 2 G (situé à gauche du bloc E par rapport à la façade à rue) et comprenant : en façade arrière terrasse avec vide-poubelles, living et cuisine, hall d'entrée avec penderie et WC, salle de bains, deux chambres à coucher, d'une superficie approximative de quatre-vingt-trois mètres carrés septante-sept décimètres carrés.
- 2) un appartement dénommé E 2 D (situé à droite du bloc E par rapport à la façade à rue) et comprenant : en façade arrière terrasse avec vide-poubelles, living et cuisine, hall d'entrée avec penderie et WC, salle de bains, deux chambres à coucher, d'une superficie approximative de quatre-vingt-cinq mètres carrés trente-deux décimètres carrés.

#### Bloc F

- 1) un appartement de type Studio dénommé F 2 Ar. et ayant sa façade à l'arrière avec terrasse et comprenant le studio, cuisine avec vide-poubelles, salle de bains, d'une superficie approximative de quarante-trois mètres carrés trente-huit décimètres carrés.
- 2) un appartement de type Studio dénommé F 2 Av. et ayant sa façade à rue et comprenant le studio, cuisine avec vide-poubelles, salle de

bains, d'une superficie approximative de trente-quatre mètres carrés soixante-sept décimètres carrés.

#### G. Troisième étage - Étage technique

- Des parties communes générales étant :

Bloc C : l'escalier et sa cage ainsi que l'ascenseur avec sa gaine et sa porte palier, le palier, les gaines, canalisations et aéras divers.

Bloc D : mêmes parties communes que le bloc C

Bloc E : mêmes parties communes que le bloc C

Bloc F : la toiture couvrant ce bloc avec tous ses accessoires, le cabanon d'ascenseur et sa machinerie, les cheminées, aéras et potence de déménagement du bloc.

- Des parties privatives étant :

Bloc C

un appartement dénommé C 3 et comprenant en façade arrière terrasse avec vide-poubelles, living et deux chambres à coucher, hall ; en façade avant une cuisine, une chambre ; dégagement, WC, débarras, une salle de bains, une douche, d'une superficie approximative de cent septante-cinq mètres carrés, quinze décimètres carrés.

Bloc D

un appartement dénommé D 3 et comprenant en façade arrière terrasse avec vide-poubelles, living et deux chambres à coucher, hall ; en façade avant une cuisine, une chambre ; dégagement, WC, débarras, une salle de bains, d'une superficie approximative de cent septante-cinq mètres carrés, quinze décimètres carrés.

Bloc E

un appartement dénommé E 3 et comprenant en façade arrière terrasse avec vide-poubelles, living et deux chambres à coucher, hall ; en façade avant, une cuisine, une chambre ; dégagement, WC, débarras, une salle de bains, d'une superficie approximative de cent septante-trois mètres carrés soixante décimètres carrés.

 **Remarque communes aux blocs C, D et E : est-ce toujours d'actualité ? ; il n'y a pas eu de décision d'AG ; donc, si oui, il faut voter**

Les consorts ROMANO-RULKIN, M. DESTREE et M. VIEILLEVOIE ont signé un acte sous seing privé le 19 janvier 1999 libellé comme suit : suite à la discordance existant entre l'acte de base du 18 janvier 1971 et le acte modificatif du 5 novembre 1974 dans la détermination des parties privatives du 3<sup>ème</sup> étage des blocs C, D, E en particulier, les terrasses devant et derrière, nous reconnaissons que l'acte de base prédomine sur l'acte modificatif et que les terrasses devant et derrière doivent être considérées comme parties privatives

En outre, le propriétaire de l'appartement 3-E renonce à la jouissance de la terrasse dite latérale qui en fait, constitue la toiture du bloc F.

#### H.Au niveau de la toiture

La toiture avec tous ses accessoires, les cabanons des ascenseurs avec leur machinerie, les souches de cheminées, les potences éventuelles de déménagement.

#### III .À l'arrière des blocs

Les parkings ont-ils bien été construits à l'arrière des blocs ? oui

1. Des parties communes, notamment : le porche d'accès de la rue aux jardins et parkings, les jardins, les aires de manœuvre des parkings.
2. Des parties privatives :

\* Dans l'acte de base initial et dans l'acte modificatif du 12/3/1971

- a. un niveau inférieur, comprenant quarante-deux emplacements pour voitures automobiles, numérotés de un à quarante-deux ;
- b. un niveau supérieur, comprenant, quarante-deux emplacements pour voitures automobiles,

 **Commenté [MH1]: Les parkings sont-ils bien à l'arrière des blocs ?**

numérotés de quarante-trois à quatre-vingt-quatre.

\* **À l'acte modificatif du /11/1974 il y a eu une modification qui a prévu** : un seul niveau de parking subsiste comprenant soixante emplacements : au 3<sup>ème</sup> sous-sol :

Soixante emplacements parking pour voitures numérotée de 1 à 60.

Remarque importante concernant les emplacements 12, 20, 38 et 52

\* Les emplacements 20, 38 et 52

Bien que prévus dans les actes de base, ils ne sont pas repris dans le programme Gestimmo d'ADK, qui se calque sur la réalité matérielle

Quand on examine le plan annexé au courrier d'ADK à l'étude de ME RIKKERS du 21.1.2015, plan dont on ignore la date de son établissement, mais qui reprend l'état exact des emplacements tels qu'ils existent, on constate que :

- l'emplacement 20 n'est attribué à personne ; il n'existe pas dans GESTIMMO
- l'emplacement 12 n'existe pas : à la place, il y a une colonne entre le 11 et le 13 ; il appartient cependant officiellement à Mr CROISY, mais n'a pas d'existence matérielle
- l'emplacement 38 n'existe pas ; il est attribué dans Gestimmo aux consorts LEJEUNE ; **il faudrait vérifier s'ils en sont propriétaires par acte notarié**
- l'emplacement 52 n'existe pas : - l'emplacement 52 n'existe pas : il n'existe pas dans GESTIMMO ; l'AG du 18.2.1994 a précisé en son point 8 « divers » que le notaire GUILLAUME avait écrit au syndic pour indiquer que sa cliente, Mme FISCHBACH abandonnait la propriété de

l'emplacement 52 à la copropriété, cet emplacement étant indispensable comme aire de manœuvre pour les autres emplacements de parking ; en contre partie, les charges ne seront plus comptabilisées pour ledit emplacement à dater du 1.1.1994

Il y a -t-il eu un acte notarié ? ce doit être vérifié

Le principe de non construction de parties privatives en raison de l'utilisation de leur espace à affecter à des parties communes étant admis, il y aurait lieu d'acter par AG ce qui suit, à savoir que :

\*l'emplacement 38 : après levée d'un état hypothécaire,

-s'il est la propriété juridique des consorts LEJEUNE, il faut indiquer qu'il forme un tout avec l'emplacement 37 ; il y a réunion de lots : majorité 4/5 ème des voix

- s'ils n'en sont pas propriétaires, il faut indiquer qu'il n'a pas été construit du tout, faute d'espace et on vote à la majorité des 4/5èmes

\* l'emplacement 52 : - s'il y a un acte notarié de cession, il suffit de modifier le texte de l'acte de base en conséquence : il y a eu acquisition d'un bien privatif et il a dû devenir commun ; on acte la modification avec un vote à la majorité absolue

-s'il n'y a pas eu d'acte de cession, il en faut un ( vente à 1 € ) : majorité de 4/5ème des voix

\* Mr CROISY qui a montré en son temps son titre de propriété à ADK ( cfr courrier de ADK à Me RIKKERS le 3.2.2015 ) a acheté l'emplacement 12 qui n'existe pas : faute que l'emplacement 20 soit attribué à quelqu'un, ce qu'il faudrait vérifier en levant un état hypothécaire à

ce sujet, il faudrait considérer que la colonne appartient en fait à Mr CROISY, qui l'échangerait contre l'emplacement 20, partie commune : la colonne deviendrait commune et l'emplacement 20, privatif  
vote à la majorité des 4/5èmes

Il resterait donc 57 emplacements de parkings

#### IV Au niveau des toitures de chacun des blocs

Des parties communes, notamment : la toiture proprement dite, les cabanons et machineries des ascenseurs, les attaches pour potences d'emménagement et de déménagement, les conduits de fumées et aéras et, éventuellement les antennes et agrès.

#### V Au niveau de la toiture des parkings

Des parties communes, notamment : la toiture proprement dite, les conduits de fumées et aéras.

#### VI Pour chacun des blocs, le chauffage central

### VII. Réunion de locaux privatifs - Augmentation du nombre d'étages

\* Dans l'acte de base initial, il était prévu que :

-Pour autant qu'ils appartiennent au même propriétaire deux appartements du même étage, du même bloc ou de deux blocs contigus, peuvent être réunis et traités en un appartement unique. Il en est de même pour les magasins du rez-de-chaussée.

La réunion d'un appartement avec un appartement de l'étage supérieur ou de l'étage inférieur, mais dans le même bloc, peut également être affectée de manière à former un appartement « Duplex ».

-De même, en accord avec le constructeur et les Architectes, et à la demande de tout amateur, des locaux d'un appartement du même niveau ou de magasins, pourront être retirés de cet appartement ou d'un magasin et être incorporés dans l'appartement ou le magasin joignant. Dans ce cas, les quotités devront être modifiées et révisées pour les locaux ainsi modifiés. Toutes ces révisions de quotités se feront dans chaque acte de vente.

-Ces réunions et modifications se feront sur avis favorable des Architectes et du Constructeur, pour autant que l'état des constructions le permette, et aux frais exclusifs des propriétaires intéressés.

\* **Depuis l'acte de base initial :**

La loi du 18 juin 2018 dispose que la division d'un lot ou la réunion, totale ou partielle, de deux ou de plusieurs lots ne peut se faire qu'après décision d'assemblée générale à la majorité des quatre/cinquièmes des voix, les modifications y afférentes relatives aux quotités se décident à la même majorité.

\*\*\*\*\*

\* **Dans l'acte de base initial, il était prévu que :**

-La société anonyme, comparante d'autre part, se réserve le droit d'augmenter le nombre des étages de la Résidence PANORAMA SUD.

Dans ce cas, il est stipulé dès à présent et pour lors :

- a) que les quotités afférentes à chaque propriété privative dans la copropriété de la Résidence, telles que ces quotités sont déterminées ci-après, seront modifiées de même que la contribution aux charges communes relatives à chacune de ces propriétés ;
- b) que la construction d'un nombre supérieur d'étages ne modifiera pas, en tout cas, la division en dix mille/dix millièmes des parties communes à l'ensemble du complexe ; elle entraînera seulement une modification, par voie de conséquence et de réduction proportionnelle, des quotités afférentes à chaque propriété privative dans la copropriété réduction que la société comparante d'autre part, se réserve exclusivement de fixer ;
- c) que les quotités des propriétés privatives dans la copropriété de l'immeuble seront, en ce cas, révisées et souverainement fixées par la société, comparante d'autre part, qui se réserve exclusivement ce droit, dans l'acte authentique qui constatera définitivement le nombre d'étages

de l'immeuble et les modifications apportées par voie de conséquence, au statut immobilier.

- d) que les copropriétaires devront, si besoin en était, apporter leur concours à cet acte, et qu'en tout état de cause, la modification survenue au nombre d'étages et aux quotités en copropriété n'entraînera pas de modification, en plus ou en moins, dans le prix payé par les propriétaires lors de leur acquisition.

\* **Depuis l'acte de base initial, la loi du 18.6.2018 dispose que :**

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

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

## **VI—VIII Division de la résidence - Définitions des parties communes et privatives**

### **I. CONTENANCES APPROXIMATIVES DE CHAQUE PROPRIÉTÉ PRIVATIVE**

Remarque préliminaire : Il n'est pas donné de contenance pour les caves destinées à dépendre des appartements, ni aux caves dépendant des magasins.

#### **A. Sous-sol**

~~2. blocs A et B chaque appartement : nonante-six mètres carrés trente décimètres carrés ;~~

**B. C. Rez-de-chaussée**

~~3. le magasin de droite de chacun des blocs A et B, chaque magasin : quarante trois mètres carrés trente décimètres carrés ;~~

~~4. le magasin de gauche de chacun des mêmes blocs : chaque magasin : trente quatre mètres carrés, trente décimètres carrés ;~~

~~5. les appartements (en façade postérieures des mêmes blocs) chaque appartements : nonante-six mètres carrés quarante décimètres carrés ;~~

~~6. le studio du bloc F : trente mètres carrés.~~

**C. Étages 1 et 2**

~~1. chaque appartement des blocs A et B, : nonante mètres carrés ;~~

~~2. l'appartement du bloc F : nonante mètres carrés ;~~

**D. Troisième étage (étage technique) et en retrait**

~~1. appartement du bloc A : septante mètres carrés ;~~

~~2. appartements du bloc B, cent quarante mètres carrés ;~~

**E. Parkings**

~~Chaque emplacement : dix mètres carrés. : toujours juste ?~~

\*\*\*\*\*

**H. I. Quotités afférentes à chaque propriété privative dans la copropriété du complexe**

Remarque préliminaire : Il n'est pas attribué de quotité aux caves destinées à dépendre des appartements, ni aux caves dépendant des magasins.

\* Dans l'acte modificatif du 12 mars 1971, il a été acté que :

**A. Sous-sol**

1. appartements des Blocs A, B, C, D, E, chacun cent nonante six/dix millièmes, soit ensemble : neuf cent quatre-vingt/dix millièmes ..... 980/10.000
2. le studio du Bloc F : soixante-deux/dix millièmes ..... 62/10.000

**B. Rez de chaussée**

1. les magasins de gauche, face à la résidence, chacun septante/dix millièmes, soit ensemble : trois cent cinquante/dix millièmes ..... 350/10.000
2. les magasins de droite, face à la résidence, chacun quatre-vingt-huit/dix millièmes, soit ensemble : quatre cent quarante/dix millièmes ..... 440/10.000
3. les appartements des Blocs A, B, C, D, E, chacun cent nonante-sept/dix millièmes, soit ensemble : neuf cent quatre-vingt-cinq/dix millièmes ..... 985/10.000
4. le studio du Bloc F : soixante-deux/dix millièmes ..... 62/10.000

**C. Premier et deuxième étages (de tous les Blocs)**

1. chacun cent quatre-vingt-cinq/dix millièmes, soit ensemble : quatre mille septante/dix millièmes ..... 4.070/10.000

**D. Étage technique (en retrait)**

1. appartements des Blocs A et D, chacun cent quarante-deux/dix millièmes, soit ensemble : quatre cent vingt-six/dix millièmes ..... 426/10.000
2. appartements des Blocs B, C, E, chacun deux cent quatre-vingt-sept/dix millièmes, soit ensemble : huit cent soixante et un/dix millièmes ..... 861/10.000

**E. Emplacements pour voitures automobiles**

1. chacun vingt et un/dix millièmes, soit ensemble : mille sept cent soixante-quatre/dix millièmes ..... 1.764/10.000

**Total pour la résidence : dix mille/dix millièmes ..... 10.000/10.000**

- En conséquence, en vue de la réalisation en propriétés privatives distinctes des appartements, studios, magasins et emplacements pour voitures automobiles, constitutifs du complexe, les parties comparantes aux présentes, déclarent opérer la division de la Résidence PANORAMA SUD en parties privatives et en parties communes.
- Les parties privatives ont été définies ci-dessus et chacune comporte, en propriété privative et exclusive, les locaux qui la constituent et, en copropriété et indivision forcée et permanente, un certain nombre de quotités dans les parties communes du complexe, telles que ces quotités sont déterminées ci-dessus.

\* **Dans l'acte modificatif du 12.3.1971, il a été acté que :**

**A. Second sous-sol (biens dont question aux présentes)**

- studios des Blocs A, B, C, D et E, chacun cent et onze/ dix millièmes, soit ensemble : cinq cent cinquante-cinq/dix millièmes.....	555/10.000
--	------------

**B. Sous-sol**

1. appartements des Blocs A, B, C, D et E, chacun : cent quatre-vingt-huit/dix millièmes, soit ensemble : neuf cent quarante/dix millièmes .....	940/10.000
2. studio du Bloc F, cinquante-huit/dix millièmes.....	58/10.000

**C. Rez-de-chaussée**

1. les magasins de gauche, face au complexe, chacun soixante-neuf/dix millièmes, soit ensemble : trois cent quarante-cinq/dix millièmes .....	345/10.000
2. les magasins de droite, face au complexe, chacun quatre-vingt-six/dix millièmes, soit ensemble : quatre cent trente/dix millièmes .....	430/10.000
3. les appartements des Blocs A, B, C, D, E, chacun cent quatre-vingt-huit/dix millièmes, soit ensemble neuf cent quarante/dix millièmes .....	940/10.000

4. le studio du Bloc F : cinquante-neuf/dix millièmes ..... 59/10.000

**D. Premier et deuxième étages (de tous les Blocs)**

- chacun des appartements, cent septante-cinq/dix millièmes,  
soit ensemble trois mille huit cent cinquante/dix millièmes..... 3.850/10.000

**E. Étage technique (en retrait)**

1. appartements des Blocs A et D, chacun cent trente-six/dix millièmes, soit ensemble

: quatre cent huit/dix millièmes..... 408/10.000

2. appartements des Blocs B, C, E, chacun deux cent septante-  
trois/dix millièmes, soit ensemble huit cent dix-neuf/dix  
millièmes..... 819/10.000

**F. Emplacements pour voitures automobiles**

- chacun dix-neuf/dix millièmes, soit ensemble : mille cinq  
cent nonante-six/dix millièmes..... 1.596/10.000

**Total général pour le complexe : dix mille/dix millièmes.....10.000/10.000**

\* Dans l'acte modificatif du 5.11.1974, il a été acté que :

- L'ensemble des quotités dans les parties communes afférentes aux biens  
privatifs composant la résidence Panorama Sud s'élève à dix mille/dix  
millièmes (10.000/10.000èmes)

- Les quotités pour les blocs A et B sont de trois mille trente-six/dix millièmes  
(3.036/10.000èmes) en considération de ce qui a été repris dans les actes de  
vente des biens faisant partie de ces blocs

- Les quotités pour les parkings sont de 532 /dix millièmes (532/10.000èmes) en  
considération de ce qui a été repris dans les actes de vente des biens faisant partie  
de cette partie

- L'ensemble des quotités dans les parties communes afférentes aux biens  
privatifs restant à vendre dans les blocs C, D, E et F compte tenu des modifications  
et de la description dont question ci-avant s'élève selon tableau repris ci-après à  
cinq mille neuf cent soixante-sept/dix millièmes (5.967/10.000èmes), les quotités

afférentes aux biens des six magasins restant à ériger et destinés à devenir la propriété des comparants de première part s'élevant à quatre cent soixante-cinq/dix millièmes (465/10.000èmes) : .

## **BIENS À VENDRE**

### **Bloc C**

#### Deuxième sous-sol

- un appartement dénommé C2S : cent soixante-cinq/dix millièmes ..... 165

#### Premier sous-sol

- un appartement dénommé 01S : cent nonante-cinq/dix millièmes ..... 195

#### Rez-de-chaussée

- un magasin dénommé Magasin 6 : soixante-neuf/dix millièmes ..... 69
- un magasin dénommé Magasin 5 : quatre-vingt-six/dix millièmes ..... 86
- un appartement dénommé CR : cent nonante-cinq/dix millièmes ..... 195

#### Premier étage

- un appartement dénommé C1G : cent septante/dix millièmes ..... 170
- un appartement dénommé C1D : cent septante-trois/dix millièmes ..... 173

#### Deuxième étage

- un appartement dénommé C2G : cent septante/dix millièmes ..... 170
- un appartement dénommé C2D : cent septante-trois/dix millièmes ..... 173

#### Troisième étage

- un appartement dénommé C3 : trois cent trente-sept/dix millièmes ..... 337

**TOTAL Bloc C : mille sept cent trente-trois/dix millièmes ..... 1.733**

#### **Bloc D**

##### Deuxième sous-sol

- un appartement dénommé D2S : cent quarante-deux/dix millièmes ..... 142

##### Premier sous-sol

- un appartement dénommé D1S : cent nonante -cinq/dix millièmes ..... 195

##### Rez-de-chaussée

- un magasin dénommé Magasin 4 : soixante-neuf/dix millièmes ..... 69

- un magasin dénommé Magasin 3 : quatre-vingt-six/dix millièmes ..... 86

- un appartement dénommé DR : cent nonante-cinq/dix millièmes ..... 195

##### Premier étage

- un appartement dénommé D1G : cent septante/ dix millièmes ..... 170

- un appartement dénommé D1D : cent septante-trois/dix millièmes ..... 173

##### Deuxième étage

- un appartement dénommé D2G : cent septante dix millièmes ..... 170

- un appartement dénommé D2D : cent septante-trois/dix millièmes ..... 173

##### Troisième étage

- un appartement dénommé D3 : trois cent trente-sept/dix millièmes ..... 337

**TOTAL Bloc D : mille sept cent dix/dix millièmes..... 1.710/10.000**

**Bloc E**

Deuxième sous-sol

- un appartement dénommé E2S : cent soixante-sept/dix millièmes..... 167

Premier sous-sol

- un appartement dénommé E1S : cent nonante-quatre/dix millièmes..... 194

Rez-de-chaussée

- un magasin dénommé Magasin 2 : soixante-neuf/ dix millièmes ..... 69
- un magasin dénommé Magasin 1 :: quatre-vingt-six/dix millièmes..... 86
- un appartement dénommé ER : cent nonante-quatre/dix millièmes..... 194

Premier étage

- un appartement dénommé E1G : cent septante/ dix millièmes..... 170
- un appartement dénommé E1D : cent septante-trois/dix millièmes..... 173

Deuxième étage

- un appartement dénommé E2G : cent septante/ dix millièmes..... 170
- un appartement dénommé E2D : cent septante-trois/dix millièmes..... 173

Troisième étage

- un appartement dénommé E3 : trois cent trente-quatre/dix millièmes..... 33

**TOTAL Bloc E : mille sept cent trente/dix millièmes .....1.730**

**Bloc F**

#### Deuxième sous-sol

- un appartement dénommé F2S : nonante-sept/ dix millièmes..... 97

#### Premier sous-sol

- un appartement dénommé F1S : nonante-sept/ dix millièmes..... 97

#### Rez-de-chaussée

- un appartement dénommé FR : nonante-sept/ dix millièmes ..... 97

#### Premier étage :

- un appartement dénommé F1 Av. : quatre-vingt-trois/dix millièmes..... 83

- un appartement dénommé F1 Ar. : nonante-sept/dix millièmes ..... 97

#### Deuxième étage

- un appartement dénommé F2 Av. : quatre-vingt-trois/dix millièmes..... 83

- un appartement dénommé F2 Ar. : nonante-sept/dix millièmes ..... 97

**TOTAL Bloc F : six cent cinquante et un/dix millièmes..... 651**

#### **Emplacements parking pour voitures**

- Trente-deux emplacements, chacun dix-neuf/dix millièmes, soit au total : six cent huit/dix millièmes ..... 608

**Total des quotités vendues ou attribuées : trois mille cinq cent soixante-huit/dix millièmes 3.568**

#### **Total général des quotités**

Les biens vendus ou attribués dans les Bloc A, Bloc B et parkings.....	3.568/10.000
Bloc C.....	1.733/10.000
Bloc D .....	10/10.000
Bloc E.....	1 730/10.000
Bloc F.....	651/10.000
Parkings : 32 emplacements pour voitures .....	608/10.000

.....**10.000/10.000**

\* En considération de la réalité des constructions des différentes phases et des remarques formulées ci-avant, il faut établir un tableau des quotités des biens tels qu'existant, à savoir

### 1/les magasins

- les magasins 1, 3 , 5, 7 et 9 sont à gauche : 69 quotités chacun
- les magasins 2, 4 , 6, 8 et 10 sont à droite : 86 quotités chacun

**IL VA FALLOIR MODIFIER GESTIMMO AU NIVEAU DES NUMEROS**

\*\*\*\*\*

### 2/ 2<sup>ème</sup> sous-sol : studios

- On a prévu :

\* de construire un 2 ème sous-sol pour placer un studio dans chaque bloc A, B, C , D et E : pas F

\* 2 versions de studios :

\* avec une chambre : la superficie doit être de 57 m2 ; dans ce cas, les quotités seraient de 111

\* sans chambre : la superficie serait de 42 mètres carrés ; dans ce cas, les quotités seraient de 83

#### Blocs A et B

En fait, seuls les studios des blocs A et B ont été construits, chaque fois sans chambre, soit avec 83 quotités : 1 dans chaque bloc

#### Blocs C, D, E

Les studios des bloc C, D et E ne sont finalement pas construits et sont remplacés par des appartements :

- bloc C : 1 appartement de 165 quotités
- bloc D : 1 appartement de 142 quotités

- bloc E : 1 appartement de 167 quotités

#### Bloc F

On décide de construire un studio dans le bloc F , dénommé F/1/S, qui n'aura pas 111 ou 83 quotités, mais 97 quotités, pour une superficie approximative de 43 m<sup>2</sup> 36 décimètres carrés

#### 3/ BLOC A – 2EME ETAGE

 Pour les biens A02D et A02G, l'acte de vente du A02D du 5.7.1971 repris dans la liste de l'acte modificatif de 1974 (et celui du 6.9.1956 ) signalent qu'une chambre a été soustraite dudit bien pour être jointe au bien A02G

Pour le bien A02D : il faut attribuer 157 quotités au lieu des 175 habituelles pour ce type de bien

Pour le bien A02G : il faut attribuer 192 quotités au lieu des 175 habituelles pour ce type de bien

#### 4/ BLOC B – 2EME ETAGE

 Pour les biens B02G et B02D, l'acte de vente du B02D du 11.2.1974 signale qu'une chambre a été soustraite dudit bien pour être jointe au bien B02G

Pour le bien B02D : il faut attribuer : 117 quotités au lieu des 175 habituelles pour ce type de bien

Pour le bien B02G : il faut attribuer : 233 quotités au lieu des 175 habituelles pour ce type de bien

#### 5/ Emplacements 12, 20, 38 et 52

 - l'emplacement 20 n'est attribué à personne ; il n'existe pas dans GESTIMMO

- l'emplacement 12 n'existe pas : à la place, il y a une colonne entre le 11 et le 13 ; il appartient cependant officiellement à Mr CROISY, mais n'a pas d'existence matérielle

- l'emplacement 38 n'existe pas ; il est attribué dans Gestimmo aux consorts LEJEUNE

- l'emplacement 52 n'existe pas : il n'existe pas dans GESTIMMO

L'AG du 18.2.1994 a précisé en son point 8 « divers » que le notaire GUILLAUME avait écrit au syndic pour indiquer que sa cliente, Mme FISCHBACH abandonnait la propriété de l'emplacement 52 à la copropriété, cet emplacement étant indispensable comme aire de manœuvre pour les autres emplacements de parking ; en contre partie, les charges ne seront plus comptabilisées pour ledit emplacement à dater du 1.1.1994

**Il y a -t-il eu un acte notarié ? ce doit être vérifié**

S'il y a un acte notarié de cession, il suffit de modifier le texte de l'acte de base en conséquence : il y a eu acquisition d'un bien privatif et il a dû devenir commun ; on acte la modification avec un vote à la majorité absolue

S'il n'y a pas eu d'acte de cession, il en faut un ( vente à 1 € ) : majorité de 4/5<sup>ème</sup> des voix

Le 20 est appelé à rester et 3 autres à disparaître

## 6/ Deuxième étage - Bloc C

\* appartement dénommé C 2 G

on passe de 170 quotités à 154 quotités

\* appartement dénommé C 2 D

on passe de 173 quotités à 189 quotités

.

7/Deuxième étage - Bloc D

\* appartement dénommé D 2 G

on passe de 170 quotités à 157 quotités

\* appartement dénommé D 2 D

on passe de 173 quotités à 186 quotités

8/ Remarque communes aux blocs C, D et E : est-ce toujours d'actualité ? ; il n'y a pas eu de décision d'AG ; donc, si oui, il faut voter

\* Les consorts ROMANO-RULKIN, M. DESTREE et M. VIEILLEVOE ont signé un acte sous seing privé le 19 janvier 1999 libellé comme suit : suite à la discordance existant entre l'acte de base du 18 janvier 1971 et le acte modificatif du 5 novembre 1974 dans la détermination des parties privatives du 3<sup>ème</sup> étage des blocs C, D, E en particulier, les terrasses devant et derrière, nous reconnaissons que l'acte de base prédomine sur l'acte modificatif et que les terrasses devant et derrière doivent être considérées comme parties privatives

En outre, le propriétaire de l'appartement 3-E renonce à la jouissance de la \* terrasse dite latérale qui en fait, constitue la toiture du bloc F.

9/ Enfin , dans le programme GESTIMMO d'ADK, le bien E02D est repris pour 270 quotités, soit 173 quotités pour l'appartement + 97 quotités pour le studio F2 arrière, qui est semble-t-il fusionné avec l'appartement

Il faudrait que les propriétaires, les consorts ROMANO s'expliquent sur la question

10/ Il faut noter que depuis l'acte modificatif de 1974, on n'a pas de relevé des quotités effectivement attribuées aux biens tels que construits

Pour s'assurer de la certitude quant au montant des quotités, il faudrait vérifier celles-ci dans chaque premier acte d'acquisition des biens des blocs C, D, E, F et des parkings.

Type	Code	Quotités Gestimmo	Propriétaire	Désignation du bien acte de base	Quotités acte du 18/01/19 71	Quotités acte du 12/03/19 71	Quotités ABM 05/11/19 74			
APP	A00R	188	ROGISTER	Bloc A apprt Rez	197	188	188			
APP	A01D	175	ROMANO1	Bloc A apprt 1er étage D	185	175	175	175+19 Q		cave C1 gar 39
APP	A01G	175	LECLOUX	Bloc A apprt 1er étage G	185	175	175			
APP	A01S	188	HALLEUX	Bloc A apprt sous-sol	196	188	188			
APP	A02D	157	NOWACZYK	Bloc A apprt 2ème étage D	185	175	157	157+19	Données reprises d'un acte d'achat et listée dans Acte de base de 1974 . A intégrer dans nouvel acte modificatif	
APP	A02G	192	BANDINI	Bloc A apprt 2ème étage G	185	175	192	192+19	Données reprises d'un acte d'achat et listée dans Acte de base de 1974 . A intégrer dans nouvel acte modificatif	Cave C2 gar 42
APP	A02S	83	DEVILLER	Bloc A Studio 2ème sous-sol	111		83		Données reprises d'un acte d'achat et listée dans Acte de base de 1974. Utilisation de la variante proposée dans acte de base	
APP	A03	136	INNAURAT	Bloc A Appart 3ème étage	142	136	136			
APP	B00R	188	OMBELET	Bloc B Appart Rez	197	188	188			
APP	B01D	175	PIRENNE	Bloc B appart 1er étage D	185	175	175			Cave 5
APP	B01G	175	HASSE	Bloc B appart 1er étage G	185	175	175			
APP	B01S	188	DEPREZ	Bloc B appart sous-sol	196	188	188			
APP	B02D	157	DELMASTR	Bloc B apprt 2ème étage D	185	175	117		Données reprises d'un acte d'achat et listée dans Acte de base de 1974. A intégrer dans nouvel acte modificatif et il faudra modifier gestimmo	

APP	B02G	193	BUCHET	Bloc B apprt 2ème étage G	185	175	233	Données reprises d'un acte d'achat du 28/09/1973 et listée dans Acte de base de 1974 A intégrer dans nouvel acte modificatif et il faudra modifier gestimmo
APP	B02S	83	DELHEUSY	Bloc B Studio 2ème sous-sol	111	83		Données reprises d'un acte d'achat et listée dans Acte de base de 1974. Utilisation de la variante proposée dans acte de base
APP	B03	273	KOPETTI	Bloc B Appart 3ème étage	287	273	273	
APP	C00R	195	OURARI	Bloc C Appart Rez	197	188	195	
APP	C01D	173	LOZE	Bloc C apprt 1er étage D	185	175	173	
APP	C01G	170	SAINTEGE	Bloc C apprt 1er étage G	185	175	170	
APP	C01S	195	LANGEVIN	Bloc C apprt sous-sol	196	188	195	
APP	C02D	189	BUSARELL	Bloc C apprt 2ème étage D	185	175	173	Données reprises dans acte d'achat et ne figurant pas dans acte de base de 1974. A intégrer dans nouvel acte modificatif
APP	C02G	154	ROUMA	Bloc C apprt 2ème étage G	185	175	170	Données reprises dans acte d'achat et ne figurant pas dans acte de base de 1974. A intégrer dans nouvel acte modificatif
APP	C02S	165	TRIPODO	Bloc C Studio 2ème sous-sol	111	165		
APP	C03	337	ROMANO1	Bloc C Appart 3ème étage	287	273	337	
APP	D00R	195	TRIPODO1	Bloc D Appart Rez	197	188	195	
APP	D01D	173	KINON	Bloc D apprt 1er étage D	185	175	173	
APP	D01G	170	HALIN1	Bloc D apprt 1er étage G	185	175	170	
APP	D01S	195	GASPARD	Bloc D apprt sous-sol	196	188	195	
APP	D02D	157	DELVAUX	Bloc D apprt 2ème étage D	185	175	173	Données reprises dans acte d'achat et ne figurant pas dans acte de base de 1974. A intégrer dans nouvel acte modificatif

		<b>186</b>			185	175	<b>170</b>		
APP	D02G	LEJEUNE	Bloc D appart 2ème étage G					Données reprises dans acte d'achat et ne figurant pas dans acte de base de 1974. A intégrer dans nouvel acte modificatif	
APP	D02S	142	LONEUX	Bloc D Studio 2ème sous-sol	111	142			
APP	D03	337	DESTREE	Bloc DAppart 3ème étage	142	136	337		
APP	E00R	194	MARTIN	Bloc E Appart Rez	197	188	194		
APP	E01D	173	ENGLEBER	Bloc E apprt 1er étage D	185	175	173		
APP	E01G	170	MABILLE	Bloc E apprt 1er étage G	185	175	170		
APP	E01S	194	PEETERS	Bloc E apprt sous-sol	196	188	194		
APP	E02D	270	ROMANO	Bloc E apprt 2ème étage D	185	175	<b>173</b>	L'appartement de 173 Q a été regroupé avec le studio F02 arr de 97 Q. Mention manuscrite dans projet acte de base de 1974. <b>270= 173 Q + 97 Q du F2 arrière</b>	
APP	E02G	170	PIROTTTE	Bloc E apprt 2ème étage G	185	175	<b>170</b>	Modification à intégrer dans nouvel acte modificatif	
APP	E02S	167	GUILLAUM	Bloc E Studio 2ème sous-sol	111	167		Mention manuscrit é dans projet acte 1974	
APP	E03	334	ULEA	Bloc E Appart 3ème étage	287	273	334		
GAR	01	19	LECLOUX				19		
GAR	02	19	NOWACZYK				19		
GAR	03	19	IMMOBEMA				19		
GAR	04	19	IMMOBEMA				19		
GAR	05	19	IMMOBEMA				19		
GAR	06	19	IMMOBEMA				19		
GAR	07	19	IMMOBEMA				19		
GAR	08	19	IMMOBEMA				19		
GAR	09	19	IMMOBEMA				19		
GAR	10	19	IMMOBEMA				19		
GAR	11	19	ANTOINE				19		
GAR	12	19	CROISY				19	N'existe pas physiquement mais bien juridiquement	
GAR	13	19	MORNARD				19		
GAR	14	19	MORNARD				19		
GAR	15	19	MORNARD				19		
GAR	16	19	ULEA				19		

GAR	17	19	ROMANO1				19			
GAR	18	19	DEPREZ				19			
GAR	19	19	HEBRANT1				19			
							0			
GAR	20									
GAR	21	19	KINON				19			
GAR	22	19	LONEUX				19			
GAR	23	19	KOPETTI				19			
GAR	24	19	DELVAUX				19			
GAR	25	19	BUCHET				19			
GAR	26	19	HALIN1				19			
GAR	27	19	LOZE				19			
GAR	28	19	DELMASTR				19			
GAR	29	19	MORNARD				19			
GAR	30	19	TRIPODO				19			
GAR	31	19	MORNARD				19			
GAR	32	19	MORNARD				19			
GAR	33	19	MORNARD				19			
GAR	34	19	IMMOBEMA				19			
GAR	35	19	ROGISTER				19			
GAR	36	19	ROGISTER				19			
		19	LEJEUNE1				19			
GAR	37-38	19								
GAR	39	19	ROMANO1				19			
GAR	40	19	DEVILLER				19			
GAR	41	19	NACHI				19			
GAR	42	19	BANDINI				19			
GAR	43	19	LANGEVIN				19			
GAR	44	19	DACHET				19			
GAR	45	19	ROMANO				19			
GAR	46	19	DELHEUSY				19			
GAR	47	19	COLLIGNO				19			
GAR	48	19	ROUMA				19			
GAR	49	19	DESTREE				19			
GAR	50	19	DESTREE				19			
GAR	51	19	DESTREE				19			

							Mme Fischbach a renoncé à son emplacement lors de l'AG du 18/02/1974, espace utilisé comme aire de manœuvres. Ais ce lot existe toujours juridiquement voir quid cadastre --> 19Q en moins	
Gar	52			Mme Fischbach				
GAR	53	19	NACHI			19		
GAR	54	19	PETERS			19		
GAR	55	19	ROMANO1			19		
GAR	56	19	PEETERS			19		
GAR	57	19	PIROTTE			19		
GAR	58	19	INNAURAT			19		
GAR	59	19	TRIPODO1			19		
GAR	60	19	SAINTGE			19		
STU	A09RG	69	KALBUS	magasin 9		69	Selon l'acte de base, les magasins impairs sont à gauche et 69Q, leur sont attribués et les magasins pairs sont à droite et 86 Q leurs sont attribués. Il faudra modifier la numérotation dans Gestimmo des magasins 1 à 6. Les quotités sont correctes	
STU	A10RD	86	BUSARELL	magasin 10		86		
STU	B07RG	69	LEGROS	magasin 7 gauche		69		
STU	B08RD	86	DEPREZ	magasin 8 droit		86		
STU	C05RD	86	DELHEID	Magasin 6 droit		86		
STU	C06RG	69	TAQUET	Magasin 5 gauche		69		
STU	D03RD	86	GOMEZ	Magasin 4 droit		86		
STU	D04RG	69	ROMANO1	Magasin 3 gauche		69		
STU	E01RD	86	LEBON1	Magasin 2 droit		86		
STU	E02RG	69	ALBACETE	Magasin 1 gauche		69		
STU	F00R	97	KEISEN	Bloc F Appart Rez	62	59	97	
STU	F01AR	97	CASCIO	Bloc F studio 1er étage arr	185	175	97	Appartement 1er étage devenu en 1974 2 studios
STU	F01AV	83	LANOY	Bloc F studio 1er			83	

				étage avt					
STU	F01S	97	DEBEAUSS	Bloc F Studio sous-sol	62	58	97		
STU	F02AV	83	BOUCHAKO	Bloc E apprt 2ème étage avt	185	175	83		Appartement 2ème étage devenu en 1974 2 studios. Mais le studio Arrière de 97 Q a été regroupé avec l'appartement E02D
STU	F02Ar			97 Q avec le E02D			97		
STU	F02S	97	COLLIGNO	Bloc E Studio 2ème sous-sol			97		

## VII. Réunion de locaux privatifs - Augmentation du nombre d'étages

\* Dans l'acte de base initial, il était prévu que :

-Pour autant qu'ils appartiennent au même propriétaire deux appartements du même étage, du même bloc ou de deux blocs contigus, peuvent être réunis et traités en un appartement unique. Il en est de même pour les magasins du rez-de-chaussée.

La réunion d'un appartement avec un appartement de l'étage supérieur ou de l'étage inférieur, mais dans le même bloc, peut également être affectée de manière à former un appartement « Duplex ».

-De même, en accord avec le constructeur et les Architectes, et à la demande de tout amateur, des locaux d'un appartement du même niveau ou de magasins, pourront être retirés de cet appartement ou d'un magasin et être incorporés dans l'appartement ou le magasin joignant. Dans ce cas, les quotités devront être modifiées et révisées pour les locaux ainsi modifiés. Toutes ces révisions de quotités se feront dans chaque acte de vente.

-Ces réunions et modifications se feront sur avis favorable des Architectes et du Constructeur, pour autant que l'état des constructions le permette, et aux frais exclusifs des propriétaires intéressés.

\* Depuis l'acte de base initial :

La loi du 18 juin 2018 dispose que la division d'un lot ou la réunion, totale ou partielle, de deux ou de plusieurs lots ne peut se faire qu'après décision

d'assemblée générale à la majorité des quatre/cinquièmes des voix, les modifications y afférentes relatives aux quotités se décident à la même majorité.

\*\*\*\*\*

\* **Dans l'acte de base initial, il était prévu que :**

-La société anonyme, comparante d'autre part, se réserve le droit d'augmenter le nombre des étages de la Résidence PANORAMA SUD.

Dans ce cas, il est stipulé dès à présent et pour lors :

- e) que les quotités afférentes à chaque propriété privative dans la copropriété de la Résidence, telles que ces quotités sont déterminées ci-après, seront modifiées de même que la contribution aux charges communes relatives à chacune de ces propriétés ;
- f) que la construction d'un nombre supérieur d'étages ne modifiera pas, en tout cas, la division en dix mille/dix millièmes des parties communes à l'ensemble du complexe ; elle entraînera seulement une modification, par voie de conséquence et de réduction proportionnelle, des quotités afférentes à chaque propriété privative dans la copropriété réduction que la société comparante d'autre part, se réserve exclusivement de fixer ;
- g) que les quotités des propriétés privatives dans la copropriété de l'immeuble seront, en ce cas, révisées et souverainement fixées par la société, comparante d'autre part, qui se réserve exclusivement ce droit, dans l'acte authentique qui constatera définitivement le nombre d'étages de l'immeuble et les modifications apportées par voie de conséquence, au statut immobilier.
- h) que les copropriétaires devront, si besoin en était, apporter leur concours à cet acte, et qu'en tout état de cause, la modification survenue au nombre d'étages et aux quotités en copropriété n'entraînera pas de modification, en plus ou en moins, dans le prix payé par les propriétaires lors de leur acquisition.

\* **Depuis l'acte de base initial, la loi du 18.6.2018 dispose que :**

*Les parties qui ont signé les statuts initiaux ont le droit, jusqu'au moment de la réception provisoire des parties communes concernées, d'apporter des modifications aux statuts, pour autant que ce soit justifié par des circonstances d'ordre technique ou dans l'intérêt légitime de l'association des*

*copropriétaires, que cela n'affecte pas les droits des autres copropriétaires sur leur partie privative et que cela n'alourdisse pas les obligations d'un ou plusieurs copropriétaires. Les parties qui ont signé les statuts initiaux supportent les frais liés à cette modification.*

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

## **VI. VIII Division de la résidence - Définitions des parties communes et privatives**

### **I. CONTENANCES APPROXIMATIVES DE CHAQUE PROPRIÉTÉ PRIVATIVE**

Remarque préliminaire : Il n'est pas donné de contenance pour les caves destinées à dépendre des appartements, ni aux caves dépendant des magasins.

#### **A. Sous-sol**

7. blocs A et B chaque appartement : nonante-six mètres carrés trente décimètres carrés ;

#### **B. C. Rez-de-chaussée**

8. le magasin de droite de chacun des blocs A et B, chaque magasin : quarante trois mètres carrés trente décimètres carrés ;

9. le magasin de gauche de chacun des mêmes blocs : chaque magasin : trente-quatre mètres carrés, trente décimètres carrés ;

10. les appartements (en façade postérieure des mêmes blocs) chaque appartements : nonante-six mètres carrés quarante décimètres carrés ;

11. le studio du bloc F : trente mètres carrés.

#### **C. . Étages 1 et 2**

 3. chaque appartement des blocs A et B, : nonante mètres carrés ;

4. l'appartement du bloc F : nonante mètres carrés ;

**D. . Troisième étage (étage technique) et en retrait**

3. appartement du bloc A : septante mètres carrés ;

4. appartements du bloc B, cent quarante mètres carrés ;

**E. . Parkings**

Chaque emplacement : dix mètres carrés. : toujours juste ?



**En conséquence, en vue de la réalisation en propriétés privatives distinctes des appartements, studios, magasins et emplacements pour voitures automobiles, constitutifs du complexe, les parties comparantes aux présentes, déclarent opérer la division de la résidence PANORAMA SUD en parties privatives et en parties communes.**

Les parties privatives ont été définies ci-dessus et chacune comporte, en propriété privative et exclusive, les locaux qui la constituent et, en copropriété et indivision forcée et permanente, un certain nombre de quotités dans les parties communes du complexe, telles que ces quotités sont déterminées ci-dessus.

**II. DÉFINITION DES PARTIES COMMUNES**

**Article 5 de l'ancien règlement général de copropriété**

Sont réputées parties communes à l'ensemble du l'immeuble :

- 1) les ouvrages exécutés sur le terrain tels que les fondations, l'ossature du bâtiment, les murs de façade, de pignons et de refend, les toitures, les halls d'entrée, l'étanchéité des terrasses privatives, les ornements extérieurs de façades, les canalisations principales d'eau, d'électricité, les gaines de ces canalisations, les décharges des eaux pluviales et ménagères, les chutes des

WC, les gaines à ordures, les locaux vide-poubelles, les cages d'escaliers, les installations de chauffage central avec leurs locaux, l'équipement mécanique généralement quelconque, tuyauteries, vannes, cheminées, les dégagements en sous-sol et tous les locaux et installations d'usage général.

- 2) les installations d'énergie électrique avec leurs locaux et leurs équipements s'ils ne sont pas propriété de l'administration productrice, les locaux aux compteurs.
- 3) L'AG du 6.3.1992 a décidé que le local vide-ordures était transformé en local de rangement pour vélos
- 4) L'AG du 4.12.1992 a décidé de scellés les vides-poubelles des blocs A et B

### **3/ Article 11**

La toiture de l'immeuble est chose commune à l'ensemble de la Résidence.

En général toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif des copropriétaires sont réputées communes, l'énumération qui précède étant énonciative et non limitative. En cas de **doute ou de silence**, l'interprétation se fera en faveur de la communauté, s'il y a usage commun pour plus de deux copropriétaires.

### **IV. DÉFINITION DES PARTIES PRIVATIVES**

~~Article 9 de l'ancien règlement général de copropriété~~

\* Les parties privatives sont les magasins, les appartements résidentiels ainsi que les garages et les caves.

Chaque propriété privative comprend les parties constitutives du magasin, de l'appartement ou du garage à l'exclusion des parties communes.

Sont parties constitutives : les planchers, parquets et revêtements, les portes et fenêtres, les portes ou volets d'entrée des garages privés, les portes palières, les portes d'entrée des caves ; toutes les canalisations intérieures avec les compteurs, les placards, armoires, penderies, les plafonds, les parties vitrées des parties intérieures des fenêtres et des chambres, les installations sanitaires et les décharges ou chutes jusqu'aux colonnes de descente ; l'installation de chauffage central, les terrasses avec le revêtement de leur sol et les garde-corps métalliques, les séparations des terrasses, les installations intérieures à chaque bien privatif et

en général tout ce qui forme l'intérieur du magasin, des appartements, des garages et des caves seront l'usage exclusif de leur propriétaire ou occupant.

Les murs et cloisons intérieures, poutres, voûtes et hourdis sous les planchers et dallages bien que parties constitutives de l'appartement, rentrent au seul point de vue des travaux dans la catégorie des travaux de gros œuvre et ne peuvent donc être considérés parachèvement privatif.

\* Les consorts ROMANO-RULKIN, M. DESTREE et M. VIEILLEVOIE ont signé un acte sous seing privé le 19 janvier 1999 libellé comme suit :

-suite à la discordance existant entre l'acte de base du 18 janvier 1971 et le acte modificatif du 5 novembre 1974 dans la détermination des parties privatives du 3<sup>ème</sup> étage des blocs C, D, E en particulier, les terrasses devant et derrière, nous reconnaissons que l'acte de base prédomine sur l'acte modificatif et que les terrasses devant et derrière doivent être considérées comme parties privatives ~~dans les parties prévues ci-dessus au premier alinea de l'acte de base soit le règlement général de copropriété.~~

-en outre, le propriétaire de l'appartement 3-E renonce à la jouissance de la terrasse dite latérale qui en fait, constitue la toiture du bloc F.

**CELA EST-IL MAINTENU ?**

## **VIII.IX PROGRAMME DE CONSTRUCTION**

\* Dans l'acte de base initial, il a été prévu ce qui suit, modifié comme suit par les actes modificatifs des 12.3.1971 et 5.11.1974

- Dans le but de rendre réalisable le programme de construction de la résidence PANORAMA SUD, conformément aux accords ci-dessus constatés, les comparants aux présentes ont convenu ce qui suit :

A. Les comparants d'une part déclarent placer tout le terrain ci-dessus décrit sous le régime de l'indivision forcée et permanente, en vue de l'affecter comme choses communes à l'immeuble à édifier, dans les conditions prévues au statut immobilier.

B. Les comparants d'une part déclarent renoncer purement et simplement et dans les limites ci-après spécifiées, au droit d'accession immobilière leur appartenant, sur les constructions, ouvrages et implantations qui seront

édifiées sur le terrain leur appartenant et qui constitueront la résidence PANORAMA SUD.

- C. Les comparants d'une part, dans le cadre de cette renonciation partielle au droit d'accession, déclarent réserver à leur profit le bénéfice du droit d'accession sur lesdites constructions et implantations, mais en tant seulement que ce droit est relatif :

1. magasins du rez-de-chaussée, numérotés 1 et 2 au plan ci-annexé (bloc E) avec leur réserve en sous-sol et respectivement en copropriété, (actes modificatifs du 12 mars 1971 et 5 novembre 1974) : soixante-neuf/dix millièmes pour le bien 2 et quatre-vingt-six pour le bien 1-septante et quatre-vingt-huit/ et les dix millièmes des parties communes à l'ensemble de la Résidence, en ce compris le terrain, assiette de la résidence, leur affectées .

2. magasins du rez-de-chaussée, numérotés 3 et 4 au plan ci-annexé (bloc D) avec leur réserve en sous-sol et respectivement en copropriété, (actes modificatifs du 12 mars 1971 et 5 novembre 1974) soixante-neuf/dix millièmes pour le bien 4 et quatre-vingt-six/dix millièmes pour le bien 3 septante et quatre-vingt-huit/ et les dix/millièmes des parties communes à l'ensemble de la Résidence, en ce compris le terrain, assiette de cette résidence, leur affectées .

3. magasins du rez-de-chaussée, numérotés 5 et 6 au plan ci-annexé (bloc C) avec leur réserve en sous-sol et respectivement en copropriété, septante et quatre-vingt-huit/dix millièmes (actes modificatifs du 12 mars 1971 et 5 novembre 1974) soixante-neuf/dix millièmes pour le bien 6 et quatre-vingt-six/les dix millièmes pour le bien 5 des parties communes à l'ensemble de la Résidence, en ce compris le terrain, assiette de cette résidence, leur affectées .

4. magasin du rez-de-chaussée, numéroté 8 au plan ci-annexé (bloc B) avec sa réserve en sous-sol et septante/dix millièmes soixante-neuf/les dix millièmes pour le bien 8 des parties communes à l'ensemble de la résidence en ce compris le terrain, assiette de cette résidence, leur affectées

5. magasins du rez-de-chaussée, numérotés 9 et 10 au plan ci-annexé (bloc A) avec leur réserve en sous-sol et respectivement septante et quatre-vingt-huit/dix millièmes soixante-neuf/et les dix millièmes pour le bien 9 et

~~quatre-vingt-six~~/dix millièmes pour le bien 10 en copropriété, des parties communes à l'ensemble de la résidence, en ce compris le terrain, assiette de cette Résidence, leur affectées

.

6.un appartement au niveau de l'étage technique (étage en retrait) dans le bloc A, avec la cave en dépendant en sous-sol, et, en copropriété et indivision, (~~acte modificatif du 12 mars 1971~~) cent trente-six quarante-deux/les dix millièmes des parties communes à l'ensemble de la résidence, en ce compris le terrain, assiette de cette résidence, leur affectées.

Remarque : Il est ici précisé que les renonciations au droit d'accession faites par les comparants d'une part, portent également, dès à présent et pour lors, sur les étages supplémentaires que la Société comparante d'autre part viendrait à édifier, ains qu'il a été prévu ci-avant.

D. Les comparants d'une part déclarent autoriser la Société comparante d'autre part, qui accepte, à exécuter, à ses frais, risques et périls, et moyennant les autorisations préalables des instances compétentes à édifier le complexe immobilier susdécrit. Ladite Société déclare prendre seule à l'entièvre décharge des propriétaires du terrain, toute responsabilité au sujet de ces travaux et de leurs suites éventuelles, tant à l'égard des comparants d'une part qu'à l'égard de tous tiers et spécialement des voisins.

En outre, à partir de ce jour, toutes taxes et impositions grevant ou pouvant grever les dits biens ou trouvant leur origine dans les travaux à effectuer, seront à la charge exclusive de la Société comparante d'autre part, à moins qu'elles ne soient enrôlées aux noms des propriétaires privatifs des biens à édifier.

## IX - X. Réserve de mitoyenneté

\* Dans l'acte de base initial, il était prévu que :

La société comparante d'autre part se réserve le droit de percevoir le prix de la cession des mitoyennetés des murs pignons et clôtures à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain, dont question aux présentes, des fonds limitrophes.

En conséquence, les actes de ventes de biens privatifs ne comporteront jamais cette mitoyenneté.

Cette réserve a pour but de permettre à la Société comparante d'autre part de toucher, à son profit exclusif, l'indemnité qui serait payée par les voisins qui voudraient faire usage de ces murs et clôtures.

En conséquence, ladite société aura seule de droit de faire procéder au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces mitoyennetés, d'en toucher le prix et d'en livrer quittance. Les comparants d'une part s'engagent, si besoin est, de prêter leurs signatures lors de tous actes relatifs aux cessions de mitoyennetés.

**\* Depuis l'acte initial :**

La doctrine et la jurisprudence majoritaires ont évolué : depuis l'arrêt de la Cour de Cassation du 7 septembre 1972, il est acquis de la clause de réserve de mitoyenneté dont question ci-dessus ne donne pas naissance à un droit réel car il s'agit d'une créance future. En conséquence, la cession de créance dont question ci-dessus n'est opposable aux tiers, soit les copropriétaires et l'association des copropriétaires, que pour autant que la notification prévue par la loi ait été respectée.

## **XI. REGLES RELATIVES A LA VENTE DES BIENS PRIVATIFS A CONSTRUIRE – CONDITIONS GENERALES DE VENTE**

### **\* Pour les blocs A et B**

#### **A. VENTE DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES**

##### **Règles générales**

La construction, une fois achevée, il sera procédé par les soins de la société comparante d'autre part à la vente des biens privatifs construits.

Cependant, les amateurs qui se présenteront avant la construction ou au cours de celle-ci, auront, au moment où ils feront l'acquisition des quotités dans le sol, à conclure avec la Société un contrat d'entreprise portant : a) sur le gros œuvre des parties communes et privatives et b) sur le parachèvement des dites parties communes et privatives.

Ce contrat sera conclu pour un prix à convenir et son objet sera le gros œuvre commun et le ou les biens privatifs tels qu'ils figureront aux plans ci-annexés, sous réserve des modifications éventuelles, ainsi qu'il est prévu ci-avant.

Ce prix constituera un forfait absolu comprenant tout ce qui sera prévu dans ledit contrat d'entreprise et spécifié dans ce contrat.

Pour tout acquéreur de bien privatif qui contractera au cours de construction, il sera dû, lors de la signature de l'acte authentique d'achat, la contre-valeur des travaux de construction déjà exécutés et le prix des quotités de terrain y rattachées.

La construction devra être faite sur base des clauses et conditions du cahier des charges établi par les Architectes prénommés et de la description faite par ceux-ci des matériaux à mettre en œuvre et des fournitures à faire.

Un exemplaire de l'état descriptif sera remis à chaque acquéreur de biens privatifs à l'occasion de son acquisition ce qu'il devra reconnaître expressément dans le dit acte d'achat. Chaque acquéreur devra également reconnaître avoir été mis en possession des plans des biens acquis par lui.

Étant donné le caractère indivisible de la construction et le fait que l'exécution intégrale des travaux intéresse la masse des copropriétaires, aucun acquéreur de biens privatifs ne pourra, de sa seule autorité, résilier le contrat conclu entre lui et la Société constructrice, laquelle se reconnaît responsable envers les autres copropriétaires de la défaillance d'un de ses contractants. L'engagement à prendre par chacun des acquéreurs de biens privatifs à l'égard de la Société constructrice comportera :

- a) l'obligation de contribuer aux frais d'édification des parties communes de la construction, en proportion des droits de chacun dans ces parties communes, et
- b) l'obligation de faire construire les parties privatives à ses frais personnels.

De son côté, la société s'engage dès à présent, y obligeant solidairement et indivisiblement ses ayants-droit à tous titres, à construire et parachever la Résidence PANORAMA SUD, suivant les plans, cahier des charges et devis descriptifs et à achever les travaux au plus tard dans les délais qui seront spécifiés dans chaque acte de vente. Toutefois, ce délai d'achèvement sera prolongé du nombre de jours perdus par suite de cas fortuits ou de force majeure, tels que :

grève générale ou partielle, lock-out, guerre, troubles, pluies persistantes, gelées ou autres évènements indépendants de la volonté du constructeur.

En ce qui concerne les biens privatifs, le délai sera également prolongé proportionnellement à l'importance des travaux supplémentaires qui auront été commandés en surplus par le constructeur, lequel fixera la durée de cette prolongation.

Les acquéreurs de biens privatifs seront, à l'égard du constructeur et relativement à ces biens privatifs, des « Maîtres de l'ouvrage ». En cette qualité, ils se trouveront dans la même situation que tout maître d'ouvrage faisant construire pour son propre compte.

En conséquence :

- a) les taxes de bâtisse éventuelles seront considérées comme des obligations communes et à charge de chacun d'eux, dans la proportion de ses droits dans les parties communes ;
- b) les maîtres de l'ouvrage auront, vis-à-vis des tiers, la même responsabilité que tout maître d'ouvrage faisant construire sur son propre fond ; mais dans leurs rapports entre eux, ils seront tenus de contribuer aux charges qui peuvent en résulter dans la même proportion que celle de leurs droits dans les parties communes ;
- c) il n'y aura aucune solidarité entre les coconstructeurs vis-à-vis du constructeur pour les obligations découlant de leur contrat d'achat ;
- d) les ayants-droit et successeurs à tous titres du maître de l'ouvrage seront tenus solidairement et indivisiblement vis-à-vis des copropriétaires des obligations contractées envers le constructeur ;
- e) la cessation de l'activité du constructeur, quelle qu'en soit la cause, ne mettra pas fin au contrat d'achat, ses ayants droit et successeurs à tous titres devant prendre les mesures nécessaires pour assurer l'exécution du contrat.

## **B. PAIEMENTS**

Les acquéreurs d'un bien privatif verseront à la Société le montant du prix convenu, au fur et à mesure de l'avancement des travaux et suivant l'échelle des paiements prévue dans l'acte de vente ou le contrat d'entreprise.

Les versements appelés sont exigibles dans les quinze jours de leur exigibilité. Toutes sommes appelées seront productives de plein droit et sans mise en demeure, jusqu'au paiement intégral, d'un intérêt au taux de huit pour cent l'an, net de tous impôts, sans préjudice à toutes inscriptions hypothécaires que le constructeur sera autorisé à requérir sur les biens acquis par le défaillant. Par contre, toute somme versée anticipativement par l'acquéreur produira intérêt en sa faveur au même taux et ce, depuis le jour du paiement jusqu'à la date d'exigibilité prévue au contrat.



## \* Pour les blocs C, D , E et F : l' acte modificatif du 5 novembre

1974 dispose que :

### REGLES GENERALES RELATIVES A LA VENTE DES BIENS PRIVATIFS A CONSTRUIRE

Depuis la rédaction de l'acte de base, a été mise en application la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un.

Les parties conviennent donc que Pour tous les biens à ériger et à vendre dans le présent complexe, ladite loi et ses arrêtés d'applications régiront lesdites ventes.

Toutes les dispositions de l'acte de base fixant les règles relatives la vente de biens à construire ou en cours de construction, sont purement et simplement remplacés par les dispositions suivantes, auxquelles chaque acquéreur aura à se conformer ainsi qu'il sera précisé dans son acte d'achat.

Le complexe à ériger est destiné à la vente de biens privatifs tels qu'ils sont déterminés ci-dessus, chacun de ces biens possédant une quote-part dans les parties communes générales, en ce compris le terrain d'assiette et (éventuellement) une quote-part dans les parties communes spéciales du groupe dont il fait partie.

Les ventes pourront être réalisées soit en cours de construction, soit après construction et parachèvement.

- I. Dans le cas où la vente portera sur des biens privatifs destinés à l'habitation en cours de construction, ou lorsqu'elle aura lieu « sur plan » pour les mêmes biens, les clauses règles et conditions suivantes seront d'application, sauf dérogation conventionnelle expresse :

**1) La vente sera conclue et constatée au moment de la signature entre parties d'une convention se référant aux plans, cahier des charges, acte de base et règlement de copropriété du complexe qui y seront annexés ; la convention contiendra en outre la reconnaissance par la partie acquéreur qu'elle a connaissance depuis quinze jours au moins des dits documents.**

**2) La partie acquéreur aura dès le jour de la signature de l'acte authentique, la propriété des biens vendus, elle en supportera dès ce jour toutes taxes et impositions généralement quelconques grevant ou pouvant grever les biens acquis, y compris les taxes communales frappant la construction. Le transfert de propriété des constructions à ériger s'opèrera au fur et à mesure de la mise en œuvre des matériaux et de leur incorporation au sol ou à l'immeuble en construction.**

La partie acquéreur aura dès le jour de la signature de l'acte authentique, la jouissance des biens acquis pour les mettre à la disposition du constructeur, afin de lui permettre l'exécution des travaux de construction et de parachèvement des parties communes et privatives, dans le délai prévu ci-après. Elle aura la jouissance réelle et effective dès achèvement des parties privatives, après réception de celles-ci et paiement de toutes sommes qui pourraient être exigibles à ce moment.

**3) Le prix de vente du bien sera fixé à ce moment et constituera un forfait absolu, honoraires d'architecte et d'ingénieur compris, mais non compris le coût du raccordement aux compteurs (et celui du préchauffage accéléré en vue de l'assèchement et compte tenu du droit que se réserve le vendeur de percevoir le prix des mitoyennetés et murs pignons).**

Si la convention mentionne que le prix sera sujet à révision, celle-ci sera appliquée de la manière suivante, étant spécifié que la révision ne pourra porter au maximum que sur une somme représentant quatre-vingts pour cent de la valeur du bâtiment (prix total moins prix du terrain).

Lors de chaque tranche de paiement ou acompte les sommes à payer sont déterminées par l'application au montant de chaque tranche de paiement ou état d'avancement des travaux proprement dits, établi sur la base du contrat, de la formule :

$$p = P \left( a \frac{s}{S} + b \frac{i}{I} + c \right)$$

dans laquelle  $P$  représente le montant de l'état établi sur la base du contrat et  $p$  le montant rajusté compte tenu des fluctuations des salaires et des charges sociales et assurances afférentes aux salaires ainsi que du prix des matériaux, matière ou produits de consommation.

Dans la formule de révision, le terme  $a \frac{S}{s}$  est basé sur le salaire horaire moyen formé par la moyenne des salaires des ouvriers qualifiés, spécialisés et manœuvres, fixés par la Commission paritaire nationale de l'Industrie de la Construction pour la catégorie correspondant au lieu où est situé le chantier de l'entreprise. Les salaires sont majorés du pourcentage global des charges sociales et assurances, tel qu'il est admis par le ministère des Travaux publics.

Dans le terme  $a \frac{S}{s}$

$S$  est le horaire moyen en vigueur à la date du contrat et majoré du pourcentage global des charges sociales et assurances admis par le ministère des Travaux publics, à la même date, et  $s$  est le même salaire horaire moyen enregistré avant le commencement des travaux faisant l'objet de la demande du paiement spécial majoré du pourcentage global des charges sociales et assurances admis par le ministère des Travaux publics, à la même date.

Les termes  $i$  et  $l$  intervenant dans le paramètre  $b \frac{i}{l}$  représentent l'indice mensuel calqué sur la base d'une consommation annuelle des principaux matériaux et matières par l'industrie de la construction sur le marché intérieur. Leur valeur est établie mensuellement.

$l$  est cet indice se rapportant au mois de calendrier précédent la date du contrat.

$i$  est cet indice se rapportant au mois de calendrier précédent la date du commencement des travaux faisant l'objet de la demande du paiement partiel.

$c$  est le terme fixe mon sujet à révision.

Dans la formule de révision ci-dessus, les valeurs contractuelles attribuées aux paramètres sont fixées forfaitairement comme suit :

$$a = 0,50 \quad b = 0,30 \quad c = 0,20$$

Ces valeurs ne peuvent subir aucune modification au cours de l'entreprise.

La formule de révision se résout de la façon suivante : chacun des rapports  $\frac{s}{s}$  et  $\frac{t}{t}$  est réduit en un nombre décimal comprenant au maximum 5 décimales dont la cinquième est majorée de un si la sixième est égale ou supérieure à 5.

Quant aux produits de la multiplication des quotients ainsi obtenus par la valeur du paramètre correspondant, ils sont arrêtés à la cinquième décimale, laquelle est également majorée de un si la sixième est égale ou supérieure à 5.

4) les biens seront construits et parachevés, ce à quoi s'engage le vendeur/constructeur, y obligeant solidairement ses ayants-cause, sur base des plans et cahier des charges susvisés et de toutes conventions particulières entre parties, de la manière suivante, et ce, pour autant qu'aucune dérogation aux délais ci-dessous ne soit stipulée dans la convention de vente ou dans l'acte constatant celle-ci :

a) les biens privatifs :

- appartements et garages : dans le délai de quatre cent cinquante jours ouvrables à compter du début des travaux de construction.
- les magasins 1, 2, 3, 4, 5 et 6 : seront livrés fin septembre mil neuf cent septante-cinq.

b) les parties communes :

- dans le délai de cinq cents jours ouvrables à compter du début des travaux de construction.

5) Réceptions

#### A. Réception des parties privatives

a) La réception des parties privatives comprend une réception provisoire ainsi qu'une réception définitive.

Chaque réception fait l'objet d'un procès-verbal signé par les parties sauf dérogations prévues ci-après sous f) et g).

**La réception définitive du bien vendu ne peut avoir lieu qu'après qu'il se soit écoulé un an depuis la réception provisoire et pour autant qu'il ait déjà été procédé à la réception définitive des parties communes y compris les accès de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée.**

- b) la réception provisoire n'a pas pour but uniquement de constater la fin des travaux, mais elle couvre les vices qui sont apparents au moment de la réception provisoire.**
- c) les délais de garantie, y compris celui prévu par les articles 1792 et 2270 du Code civil commencent à courir partir de la réception provisoire.**
- d) le constructeur invitera l'acheteur à procéder à la réception provisoire ou définitive suivant le cas.**
- e) le refus de réception par l'acheteur est notifié endéans les cinq jours et avant toute prise de possession, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au constructeur.**
- f) toutefois, et sauf preuve contraire, l'acheteur qui occupe ou qui utilise le bien est présumé en accepter tacitement la réception provisoire.**
- g) l'acheteur est présumé agréer les travaux, provisoirement ou définitivement selon le cas, s'il a laissé sans suite la requête écrite du constructeur d'effectuer la réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que celui-ci lui en aura faite par exploit d'huiissier, il a omis de comparaître, à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.**

**Les frais de sommation du constat et de la signification seront à la charge de l'acheteur.**

- h) ne peuvent faire obstacle à la réception provisoire :**

- les retouches éventuelles à exécuter aux peintures, enduits, plafonnage, tapissage, carrelage, parquets, etc.**
- les essais à effectuer aux ascenseurs et installations de chauffage.**
- les menus travaux encore à exécuter.**

i) À défaut d'accord des parties sur la réception des travaux, le litige sera soumis à l'arbitrage d'un expert désigné de commun accord par les parties, ou à défaut d'accord par le Président du Tribunal de Commerce de Liège, saisi la requête de la partie la plus diligente.

L'expert devra rendre sa sentence dans un délai de trente jours à dater de sa désignation. S'il ne le peut, il pourra être pourvu à son remplacement. Les frais et honoraires de l'expert sont toujours à partager par moitié entre le vendeur et l'acheteur. La sentence de l'expert sera rendue en dernier ressort.

## B. Réception des parties communes

La réception des parties communes comprendra une réception provisoire ainsi qu'une réception définitive.

La réception provisoire n'a pas pour but uniquement de constater la fin des travaux, mais elle couvre également tous les vices qui sont apparents au moment de la réception provisoire.

La convocation à la première assemblée générale des copropriétaires de la résidence, doit mentionner à l'ordre du jour, la désignation d'un mandataire chargé de procéder au nom de la communauté à la réception des parties communes de l'immeuble.

Le mandataire sera désigné à la majorité simple des présences, l'assemblée générale émettant un vote valable quelque soit le nombre de quotités représentées ; dans les 30 jours, le mandataire avisera le constructeur de sa désignation par lettre recommandée.

Dans un délai de 15 jours, après que le constructeur ait informé par lettre recommandée le mandataire de ce que les parties communes sont en état d'être réceptionnées, il sera procédé contradictoirement à la réception provisoire ou définitive consignée dans un procès-verbal de réception dans lequel chaque refus de réceptionner devra être détaillé de manière circonstanciée.

En cas de désaccord, entre parties, le différend sera porté devant un arbitre désigné à l'amiable.

Si aucun accord n'intervient concernant la désignation de l'arbitre, ce dernier sera désigné par le Président du Tribunal de Commerce de Liège, et ceci à la requête de la partie la plus diligente.

L'arbitre devra dans les trente jours de sa désignation rendre la sentence.

Au cas où ceci lui serait impossible, son remplacement peut être prévu. Les frais et honoraires de l'arbitre seront toujours supportés par moitié par chacune des parties.

La sentence de l'arbitre sera rendue en dernier ressort.

Si le mandataire désigné omet de comparaître dans un délai de 15 jours à dater de la signification d'un exploit d'huissier requérant sa présence à la réception provisoire ou définitive selon le cas. le Tribunal de Première Instance de Liège statue sur la réception à la demande de la partie la plus diligente.

Les frais de la sommation du constat et de la signification sont à charge de la communauté.

#### 6) Pénalités pour retard dans la livraison du bien

À défaut de livraison de la partie privative en état d'habitabilité dans le délai fixé, et sauf cas de force majeure et cas fortuit, l'acquéreur aura droit à des dommages et intérêts pour retard, fixés forfaitairement à un douzième de cinq pour cent du prix du bien vendu par mois entier de retard.

Ces dommages et intérêts ne seront dus à l'exclusion de tous autres qu'à partir d'une mise en demeure par lettre recommandée adressée à la venderesse. L'acquéreur ne pourra en aucun cas demander la résolution de la présente convention pour cause de retard dans la livraison de son bien.

L'invitation de procéder à la réception provisoire arrête la débition des dommages et intérêts.

#### 7) Cautionnement

Le vendeur/constructeur, constituera, en vue de garantir ses obligations, un cautionnement de l'une des manières suivantes :

a) s'il est agréé, c'est-à-dire, s'il répond, relativement à la nature et à l'importance des travaux dont il est chargé, aux conditions de l'arrêté loi du trois février mil neuf cent quarante-sept, il constituera auprès de la Caisse des dépôts et consignations, un cautionnement d'un montant égal à cinq pour cent du prix du bâtiment, il justifiera auprès de l'acquéreur, dans les trente jours de la date de la convention de vente, de la constitution dudit cautionnement.

Ce cautionnement sera libéré en deux phases distinctes, par main levée que l'acquéreur donnera à la caisse des dépôts de consignations dans les quinze jours de la demande que lui en aura faite le constructeur.

- première phase : cinquante pour cent à la réception provisoire des parties privatives et avant toute prise de possession.
- deuxième phase : cinquante pour cent à la réception définitive.

À l'expiration de ce délai de quinze jours, l'acquéreur devra au constructeur, à titre d'indemnité, un intérêt au taux légal, sur le montant du cautionnement, dont il n'a pas été donné main levée.

b) s'il n'est pas agréé, il devra obtenir de l'un des organismes visés à l'Article 4 de l'arrêté royal du vingt et un octobre mil neuf cent septante et un, une convention par laquelle cet organisme s'engage envers l'acquéreur, en qualité de caution solidaire du vendeur/constructeur, à payer les sommes nécessaires en vue de l'achèvement de l'immeuble dont fait partie le bien vendu.

Une copie de la convention de cautionnement sera jointe à l'acte authentique de vente.

L'engagement de la caution prendra fin à la réception provisoire des travaux.

## **RÈGLES GÉNÉRALES RELATIVES À TOUTES LES VENTES**

### **1. Paiement des prix**

Le montant des prix de la quotité de terrain et de la construction des parties privatives et des parties communes y afférentes, additionnées, formera le montant total des sommes à payer par l'acquéreur au constructeur et suivant les modalités fixées par celui-ci.

Toutes sommes devront être payées franches et exemptes de toutes retenues et d'impôts mis ou à mettre, en bonnes espèces ayant cours légal en Belgique, chez le constructeur. L'acquéreur sera avisé par écrit quinze jours l'avance, au moins, de la date du paiement à faire par lui.

Les obligations contractées par les acquéreurs sont solidaires et indivisibles entre eux, s'ils sont à plusieurs pour le même bien, elles seront solidaires et indivisibles pour leurs héritiers ou ayants-cause.

Toutes sommes non payées à leur échéance, seront à partir de celle-ci, productives de plein droit et sans mise en demeure, par la seule échéance de leur terme, d'un intérêt net de tous impôts mis ou à mettre, au taux de huit pour cent l'an, depuis l'échéance jusqu'au paiement.

En outre, après un commandement resté infructueux durant trente jours, tout le montant du prix de vente restant dû au moment du commandement, sera de plein droit exigible et productif d'intérêts, nets de tous impôts mis ou à mettre, au taux de huit pour cent l'an, depuis le commandement jusqu'au paiement.

Cette exigibilité sera acquise même si les travaux ne sont pas arrivés au stade prévu pour rendre les paiements exigibles. La raison en est que dans un immeuble divisé selon le régime de la copropriété, le défaut de paiement doit être sévèrement sanctionné, la carence dans les paiements risquant de nuire à la collectivité en mettant la personne qui a pris l'initiative de l'opération dans des difficultés de trésorerie, en la mettant notamment dans l'impossibilité de régler régulièrement les entrepreneurs et les fournisseurs, ce qui peut donner lieu, soit à l'arrêt des travaux, soit au retard dans leur exécution.

Pour sûreté et garantie du paiement du solde du prix de vente, Monsieur le Conservateur des hypothèques prendra comme de droit, et sauf dispense du constructeur, inscription d'office au profit du constructeur, ce qui lui conservera le privilège, l'hypothèque et l'action résolutoire.

L'acquéreur ne pourra aliéner, ni hypothéquer son bien avant d'avoir réglé intégralement le prix de vente et le prix de l'entreprise.

Toutefois, si l'acquéreur était obligé, pour régler son prix, de recourir à un emprunt, le constructeur consentira à renoncer au profit du créancier, à son privilège et à son action résolutoire et à lui céder son rang d'inscription, mais à la condition expresse que :

1) le montant des fonds empruntés soit suffisant pour permettre à l'acquéreur de payer intégralement les prix et frais de son acquisition.

2) Le bailleur de fonds accepte la délégation donnée par l'acquéreur au profit du constructeur sur le montant emprunté de manière telle que les fonds soient remis à ce dernier directement par le bailleur de fonds au moment des échéances des prix.

En cas de défaut de paiement et après un commandement resté infructueux durant trente jours, le constructeur aura le droit, soit de demander la résolution des contrats de vente, avec dommages et intérêts, soit de poursuivre l'exécution par toutes voies de droit et notamment la vente sur saisie exécution immobilière.

Le constructeur aura également, dans ce cas, le droit de faire vendre tous les biens meubles et immeubles de l'acquéreur, sans devoir justifier l'insuffisance de la valeur du bien hypothéqué et ce, par dérogation aux dispositions des articles 1563 et suivants du code judiciaire et cela, simultanément ou non avec la vente sur saisie du bien hypothéqué.

Il est expressément prévu et accepté par les copropriétaires acheteurs, que la mise à disposition de l'appartement, c'est-à-dire, la remise des clefs par le constructeur, est subordonnée au paiement complet du prix et de ses accessoires, ainsi que des frais de raccordements, ou à leur défaut, des provisions réclamées, les engagements particuliers pouvant intervenir entre les acheteurs et des organismes de prêts hypothécaires, ne pourront en aucun cas être opposables au constructeur et, constituer dérogation à la règle ci-dessus.

## **2. Livraison**

Les délais de livraison seront prolongés du nombre de jours perdus par suite de cas fortuits ou de force majeure (grève, lock-out, guerre, troubles, pluies persistantes, gelées ou tous autres événements indépendants de la volonté du constructeur).

Les délais initiaux d'achèvement seront également prolongés le cas échéant, du nombre de journées requises pour la réalisation d'un étage supplémentaire, si celui-ci est réalisé dans les conditions définies à l'acte de base.

En ce qui concerne les acquéreurs de biens privatifs, le délai sera également prolongé suivant l'importance des travaux supplémentaires qui auront été commandés au constructeur, lequel fixera la durée de cette prolongation.

La cessation de l'activité de l'entrepreneur général quelle qu'en soit la cause, ne mettra pas fin au contrat intervenu, ses ayants-droit et ayants-cause et successeurs à tous titres, devront prendre les mesures nécessaires pour assurer l'exécution du contrat.

### **3. Compteurs-cautions**

La fourniture, le placement et le raccordement des compteurs (eau et électricité) et éventuellement, raccordement au téléphone) ainsi que les cautions à verser aux régies concernées, sont du ressort exclusif et à la charge de chaque propriétaire individuellement.

Il en sera de même en cas de raccordement à un système de télédistribution.

Il appartiendra donc à chacun de se mettre en rapport avec les régies pour procéder aux formalités.

Par raison de sécurité, il n'y aura pas d'arrivée de gaz dans l'immeuble.

### **4. Humidificateurs sur les radiateurs**

Les copropriétaires ont l'obligation de placer des humidificateurs sur les radiateurs des locaux privatifs, de façon à maintenir une humidité ambiante dans leurs appartements, afin d'éviter ainsi le travail anormal des menuiseries du à l'assèchement de l'air.

### **5. Superficies**

Les superficies des biens privatifs sont calculées d'axe en axe mitoyens et comprennent les surfaces des terrasses et balcons. Elles sont données avec une tolérance de quatre pour cent maximum.

Les plans et bordereaux décrivant l'exécution et l'emplacement de l'ossature en béton armé, seront censés connus de l'acquéreur et pourront être consultés au bureau de l'architecte.

### **6. Garanties**

Après réception définitive des parties communes ou privatives, le constructeur ne sera plus tenu des vices apparents conformément à l'article 1642 du Code civil.

Il restera toutefois tenu des vices cachés en exécution de l'article 1643 du Code civil, mais en ce qui concerne les entrepreneurs intervenants, la durée de cette garantie est limitée à celle qu'il reçoit d'eux.

**La durée de cette garantie ne pourra jamais excéder en tous cas :**

- dix ans pour les travaux de gros œuvre et de toiture.
- deux ans pour les matériaux de revêtement des façades.
- la durée donnée par les chambres syndicales professionnelles pour les ascenseurs, plomberies, chauffage central, électricité, pavement, carrelages, peintures etc.

**La garantie prend cours à la date de la réception provisoire et prend fin automatiquement à l'expiration des délais ci-dessus.**

**Elle est limitée au remplacement ou à la réfection des ouvrages ou appareillages défectueux, à l'exclusion de toutes indemnités quelconques.**

**Les actions pour vices devront être intentées avant l'expiration des délais ci-dessus, à peine de forclusion, conformément à l'article 1658 du Code civil.**

## **7. Bonne fin des travaux**

**Étant donné le caractère indivisible de la construction et le fait que l'exécution intégrale des travaux intéresse la masse des copropriétaires, aucun futur propriétaire ne pourra, de sa seule autorité, résilier le contrat intervenu avec le vendeur/constructeur, lequel se reconnaît responsable envers les autres propriétaires de la défaillance d'un de ses contractants.**

**La cessation de l'activité du vendeur/constructeur, quelle qu'en soit la cause, ne mettra pas fin au contrat intervenu ses ayants cause et ayants droit à tous titres devront prendre solidairement et indivisiblement les mesures nécessaires pour assurer l'exécution du contrat.**

**Vente sur plan ou en cours de construction de biens privatifs non destinés à l'habitation et vente de biens privatifs terminés :**

**Les dispositions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un et de son arrêté royal d'application du vingt et un octobre mil neuf cent septante et un, ne s'appliquent pas à ces ventes.**

**En ce qui concerne la vente "sur plan" ou en cours de construction de biens privatifs non destinés à l'habitation, la procédure de réception et la même que celle ci-avant décrite pour les biens destinés à l'habitation.**

Toutefois, la réception définitive du bien privatif sera acquise dès que les divers manquements ou malfaçons éventuellement constatés au procès-verbal de réception provisoire, auront été corrigés par le constructeur, ce qui sera possible dès avant la réception définitive des parties communes.

L'agrément des biens privatifs terminés sera régi par les dispositions du Code civil en la matière et par les conventions des parties.

## **XI– XII. Engagement de vendre - Mandat**

En vue de réaliser pleinement les conventions conclues ci-dessus, les comparants d'une part et d'autre part prennent l'un et l'autre l'engagement de vendre aux futurs acquéreurs de biens privatifs dans la Résidence, les quotités afférentes à ces propriétés privatives dans le terrain, propriété des comparants d'une part.

À cet effet, les comparants d'une part déclarent constituer pour des mandataires spéciaux :

### **\* Acte de base initial**

Messieurs René DAUNE et Henri FRANCOIS, clercs de Notaire, demeurant respectivement à Liège, rue Charles Magnette, 8, et à Embourg, avenue du Centenaire, 55/B.

À qui ils donnent pouvoir, agissant ensemble ou séparément de, pour eux et en leurs noms :

Vendre aux personnes, moyennant les prix et sous les charges, clauses et conditions que les mandataires avisent, en tout ou en partie, en bloc ou par quotités indivises, le terrain sis à Grivegnée, susdit ; fixer les époques et modes d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir le prix, en principal, intérêts et accessoires, en donner quittance avec ou sans subrogation ; déléguer tout ou partie du prix aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci ; accepter des acquéreurs toutes garanties tant mobilières qu'immobilières ; avant comme après paiement, avec ou sans constatation de paiement, donner mainlevée avec renonciation à tous droits réels et d'hypothèque et à l'action résolutoire et consentir à la radiation entière et définitive de toutes inscriptions conventionnelles ou d'office et de tous autres empêchements généralement quelconques, et, en tout état de cause, dispenser le Conservateur des Hypothèques de prendre inscription d'office.

**\* Acte modificatif de 1974**

**Mandat**

Monsieur et Madame Mojzesz SWIERCZYNISKI WAINRYT, comparants de première part constituent irrévocablement pour leurs mandataires spéciaux, avec pouvoir d'agir conjointement ou séparément, même après le décès des mandants et faculté de substitution :

- Monsieur Jean Pierre Éric THIRY, docteur en droit, demeurant à Vaux-sous-Chevremont, 69, rue Adolphe Dumont 1
- Madame Catherine Marie Jacqueline SOUGNEZ, secrétaire, épouse de Monsieur André AUGENBRON, demeurant à Chênée, 28, rue de la Liberté ;
- Mademoiselle Fabienne Camille Marie-Louise FAIVRE, secrétaire, demeurant à Chaudfontaine, 15, rue de la Béole ;

À l'effet de, pour eux et en leur nom :

Vendre selon, les règles fixées ci-avant les quotités du terrain leur appartenant et ci-avant désigné, à l'exception des quotités attachées aux biens Privatifs qu'ils se sont réservé, ce aux prix, charges, clauses et conditions qui seront convenus.

Verser le prix des dites ventes à la société anonyme CETI comparante de seconde part, au compte qu'elle désignera.

Faire toutes déclarations relatives à l'origine de propriété et à la situation hypothécaire, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations, nécessaires fixer l'époque d'entrée en jouissance et celle du paiement du prix en principal, intérêts et accessoires, en donner quittance avec ou sans subrogation, déléguer tout ou partie du prix de Vente aux créanciers, prendre tous arrangements avec ceux-ci, accepter des acquéreurs toutes garanties mobilières ou immobilières.

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

Conclure tous arrangements, transiger, compromettre, au cas où une ou plusieurs opérations précitées auraient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

Adopter toutes modifications à l'acte de base et au règlement général de copropriété, aux conditions générales de vente, aux cahier des charges et tous documents, sans aucune réserve ni exception.

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

En contrepartie de l'engagement de vendre pris par les comparants de première part au profit des acquéreurs de biens privatifs, la société constructrice s'eut engagée à imposer aux dits acquéreurs, à titre de conditions essentielle de la vente leur faite par elle, l'acquisition de la quotité de terrain afférente en tant que chose commune générale au bien privatif acquis par eux.

## **XII- XIII.**

Dans les actes de vente, les acquéreurs de quotités de terrain et de biens privatifs seront tenus de donner mandat à toute personne que la Société désignera aux fins :

- a) de comparaître à tous actes ayant pour objet la cession de mitoyenneté,
- b) de comparaître à tous actes ayant pour objet la rectification des quotités attribuées ci-dessus dans les parties communes à l'ensemble du complexe et notamment dans le cas où des étages supplémentaires viendraient à être édifiés,
- c) de comparaître à tous actes ayant pour objet l'affectation hypothécaire des biens acquis au profit de la Société et dans les conditions prévues aux présentes.

## **XIII- XIV. Renonciation au droit d'accession**

Tous les acquéreurs de biens privatifs devront, dans leur acte d'achat, affirmer leur parfait accord pour se céder mutuellement et réciproquement le droit d'accession immobilière.

La cession dont s'agit, indispensable pour donner à la division de l'immeuble sa base légale, sera faite à titre onéreux, moyennant cession réciproque du droit des autres copropriétaires.

#### **XIV- XV. Hypothèque éventuelle**

Si, au cours de la construction, un acquéreur de bien privatif contractait un emprunt hypothécaire et donnait en gage les biens acquis, il devra stipuler dans l'acte que les fonds provenant du prêt devront servir exclusivement et à due concurrence, au paiement de toutes sommes dues pour la construction et il devra être donné délégation à la Société C.E.T.I. pour recevoir les fonds alloués à l'emprunteur, au fur et à mesure des exigibilités. La Société devra affecter ces versements au paiement des travaux effectués ou à effectuer pour ledit emprunteur, à l'exception du solde du prix qui sera payable lors de la réception provisoire.

#### **XV- XVI. Servitudes**

\* Il est stipulé, à titre de servitudes réelles et perpétuelles, constituées par le présent acte et grevant les parties communes et privatives du complexe, soit totalement, soit partiellement :

1. Toutes les caves privatives, en général, ainsi que les dégagements et couloirs en sous-sol, devront nécessairement servir d'abri pour tous les occupants du complexe, si la nécessité s'en fait sentir. L'état de nécessité sera décrété par le Conseil de gérance l'assemblée générale et, en cas d'urgence, par le gérant syndic.

D'une manière générale, le bien de chaque propriétaire est grevé d'une servitude qui oblige celui-ci à laisser effectuer aux parties communes, notamment celles logées dans les parties privatives et accessibles par celles-ci, tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement sans pouvoir réclamer une indemnité de ce chef. Il en est spécialement ainsi en ce qui concerne les installations de chauffage, gaines, canalisations etc. ;  
~~en est spécialement en ce qui concerne les installations de chauffage : radiateur, canalisation, purge des radiateurs (Article 18 de l'ancien règlement général de copropriété~~

- 2.

 **Article 42 de l'ancien règlement général de copropriété** Ainsi :

- Les copropriétaires devront donner accès par leur propriété pour toutes réparations ou nettoyage des parties communes à l'ensemble de l'immeuble.

Ceci s'appliquera spécialement aux conduites et canalisations diverses communes traversant les locaux ou parties privatives dépendant de la propriété de chaque propriétaire.

- A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes cet accès ne pourra être exigé du premier juillet au premier octobre. Si les propriétaires ou occupants s'absentent ils devront mettre une clé de leur propriété privative à un mandataire habitant l'agglomération liégeoise, dont le nom et l'adresse devront être connus du **syndic gérant**.

-Tous les copropriétaires ou occupants devront supporter les échafaudages nécessaires pour la réfection, la peinture ou le recrépiillage des façades, la réparation des toitures, terrasses, etc.

-Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les dispositions qui précèdent.

-Les frais de peinture et de recrépiillage des façades sont considérés comme charges communes à l'ensemble de l'immeuble.

3. Les propriétés privatives du troisième étage (étage technique) devront permettre l'accès aux terrasses de leur propriété, pour l'emménagement et le déménagement.

Si des dégradations sont occasionnées aux terrasses et autres biens communs ou privatifs, à l'occasion de ces travaux, elles devront être réparées aux frais exclusifs de ceux qui les auront causées.

 NB :Les consorts ROMANO-RULKIN, M. DESTREE et M. VIEILLEVOIE ont signé un acte sous seing privé le 19 janvier 1999 libellé comme suit : **TOUJOURS D'ACTUALITE ?**

-suite à la discordance existant entre l'acte de base du 18 janvier 1971 et le acte modificatif du 5 novembre 1974 dans la détermination des parties

privatives du 3<sup>ème</sup> étage des blocs C, D, E en particulier, les terrasses devant et derrière, nous reconnaissons que l'acte de base prédomine sur l'acte modificatif et que les terrasses devant et derrière doivent être considérées comme parties privatives dans les parties prévues ci-dessus au premier alinea de l'acte de base soit le règlement général de copropriété..... **TOUJOURS D'ACTUALITE ?**

-en outre, le propriétaire de l'appartement 3-E renonce à la jouissance de la terrasse dite latérale qui en fait, constitue la toiture du bloc F.  
**TOUJOURS D'ACTUALITE ?**

## **XVII DROITS DE JOUSSANCE EXCLUSIVE**

L'acte modificatif du 5 novembre 1974 dispose que :

- Bien que les parties communes désignées au chapitre II ci-avant à l'acte de base et résultant des plans et de l'usage commun appartiennent en indivision à tous les copropriétaires de la Résidence, certaines d'entre elles font l'objet d'une jouissance exclusive en faveur de certains copropriétaires (droit de jouissance exclusive). Les autres copropriétaires ne peuvent faire usage de ces parties communes.

Les copropriétaires qui ont l'avantage de cette jouissance exclusive supporteront seuls les charges inhérentes à la gestion, l'entretien, la répartition et le renouvellement de ces choses communes.

- Les différents droits de jouissance exclusive sont les suivants :

A) Droit de jouissance exclusive numéro 1 :

L'entrée, les installations de parlophones, boîtes à lettres, l'escalier, la cage d'escalier, l'ascenseur et sa cage avec sa machinerie, les dégagements, les locaux vide-poubelles qui desservent les appartements du bloc A sont destinés à l'usage et à la jouissance exclusive des propriétaires de ces appartements.

(Total : mille quatre cent quarante-neuf unités : 1.449)

B) Droit de jouissance exclusive numéro 2 :

L'entrée, les installations de parlophones, boîtes à lettres, l'escalier, la cage d'escalier, l'ascenseur et sa cage avec sa machinerie, les dégagements, les locaux vide-poubelles qui desservent les appartements du bloc B sont destinés à l'usage et à la jouissance exclusive des propriétaires de ces appartements.

(Total : mille cinq cent quatre-vingt-sept unités : 1.587)

C) Droit de jouissance exclusive numéro 3 :

L'entrée, les installations de parlophones, boîtes à lettres, l'escalier, la cage d'escalier, l'ascenseur et sa cage avec sa machinerie, les dégagements, les locaux vide-poubelles qui desservent les appartements du bloc C sont destinés à l'usage et à la jouissance exclusive des propriétaires de ces appartements.

(Total : mille sept cent trente-trois unités : 1.733)

D) Droit de jouissance exclusive numéro 4 :

L'entrée, les installations de parlophones, boîtes à lettres, l'escalier, la cage d'escalier, l'ascenseur et sa cage avec sa machinerie, les dégagements, les locaux vide-poubelles, qui desservent les appartements du bloc D sont destinés à l'usage et à la jouissance exclusive des propriétaires de ces appartements.

(Total : mille sept cent dix unités : 1.710).

E) Droit de jouissance exclusive numéro 5 :

L'entrée, les installations de parlophones, boîtes à lettres, l'escalier, la cage d'escalier, l'ascenseur et sa cage avec sa machinerie, les dégagements, les locaux vide-poubelles, qui desservent les appartements du bloc E sont destinés à l'usage et à la jouissance exclusive des propriétaires de ces appartements.

(Total : mille sept cent trente unités : 1.730).

F) Droit de jouissance exclusive numéro 6 :

L'entrée, les installations de parlophones, boîtes à lettres, l'escalier, la cage d'escalier, l'ascenseur et sa cage avec sa machinerie, les dégagements, les locaux vide-poubelles, qui desservent les appartements

 du bloc F sont destinés à l'usage et à la jouissance exclusive des propriétaires de ces appartements.

(Total : six cent cinquante et une unités : 651)

G) Droit de jouissance exclusive numéro 7 :

Les entrées, accès, aire de manœuvre, l'ascenseur voitures avec sa machinerie desservant les parkings sont destinés à l'usage et à la jouissance des propriétaires de parkings.

(Total : mille cent quarante unités : 1.140).

H) L'installation du chauffage central est destinée à la jouissance exclusive des propriétaires des appartements, studios, et magasins.

(Total : huit mille huit cent soixante unités : 8.860)

Les charges des droits de jouissance exclusive se répartissent entre les copropriétaires des lots privés pour lesquels le droit de jouissance exclusive a été créé.

\*\*\*\*

 Il faut également noter que les consorts ROMANO-RULKIN, M. DESTREE et M. VIEILLEVOIE ont signé un acte sous seing privé le 19 janvier 1999 libellé comme suit : **TOUJOURS D'ACTUALITE ?**

« le propriétaire de l'appartement 3-E renonce à la jouissance de la terrasse dite latérale qui en fait, constitue la toiture du bloc F. **TOUJOURS D'ACTUALITE ?** »

## **XVI. Règlement de copropriété**

~~En outre, les parties comparantes aux présentes ont établi et déposent, pour rester annexer aux présentes, le règlement général de copropriété de la résidence.~~

Ce règlement comporte :

1. le règlement général de copropriété proprement dit établissant le statut de la Résidence. Il sera opposable à tous par la transcription qui en sera faite au Bureau des Hypothèques » (depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des

~~hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) « avec le présent acte.~~

2. ~~le règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun.~~

 ~~Ce règlement n'est pas de statut réel, mais suit son sort. Il sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite, titulaires d'un droit de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble.~~

## **XVII. Obligations et engagements divers**

1. ~~les comparants d'une part et les acquéreurs de biens dans la résidence devront s'engager et s'obliger expressément:~~

- a) ~~à continuer toutes les polices d'assurances qui auraient été contractées par la Société constructrice durant la construction, pour couvrir tous risques généralement quelconques relatifs à l'immeuble.~~
  - b) ~~à poursuivre tous contrats d'entretien, de fournitures de mazout ou autre combustible qui auraient été souscrits par la société constructrice.~~
2. ~~Des enseignes lumineuses ou autres pourront être placées sur la façade du complexe par les propriétaires des magasins du rez-de-chaussée ; toutefois, ces enseignes ne pourront excéder la hauteur des balcons des appartements du premier étage.~~

## **XVIII. Divers**

### **A. FRAIS**

~~Les frais, droits et honoraires afférents à l'acte de base et à ses annexes constituent la première charge commune des copropriétaires : ils seront répartis entre eux au prorata du nombre de dix millièmes possédés par chacun d'eux dans la Résidence. Ils seront perçus au moment de la signature de l'acte authentique d'achat.~~

### **B. ÉLECTION DE DOMICILE - COMPÉTENCE**

~~Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les comparants et les futurs acquéreurs devront faire élection de domicile en l'Étude de Maître Léon DOYEN, Notaire à Liège, détenteur de la minute du présent acte.~~

~~Tous les conflits pouvant surgir relativement aux présentes et/ou aux actes d'achats et contrats d'entreprises seront de la compétence exclusive des tribunaux de Liège.~~

**C. DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE**

~~Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office en vertu des présentes de quelque chef que ce soit.~~

**D. ÉTAT CIVIL**

~~Le Notaire soussigné atteste et certifie avoir identifié les comparants d'une part au vu des documents prescrits par la loi.~~

**E. DÉCLARATIONS**

- ~~1. le Notaire soussigné atteste et certifie avoir, pour autant que de besoin, donné lecture aux parties de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement.~~
- ~~2. les parties déclarent que les travaux de construction des biens, objet des présentes, n'ont pas débuté à ce jour.~~
- ~~3. La société constructrice déclare qu'elle est immatriculée aux Services de la « Taxe sur la Valeur Ajoutée » sous le numéro 406759503 du Premier Contrôle de la taxe à Liège.~~

**DONT ACTE**

~~Fait et passé à Liège en l'Etude~~

~~Lecture faite, les comparants et le Notaire ont signé.~~

~~Transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège, le vingt huit janvier mil neuf cent septante et un, volume 2576, numéro 20.~~

**Règlement général de copropriété**

**De la Résidence Panorama sud**

**rue de Grivegnée, 4 à 14 - 4030 - GRIVEGNÉE**

## **CHAPITRE I. Exposé général**

### **Article 1**

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577 bis paragraphe I (devenu depuis les articles 3.84 à 3.100 du Code civil avec renvois aux articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.80, 3.81, 3.82 du Code civil) du Code civil, la société anonyme C.E.T.I. partie comparante à l'acte auquel est annexé le présent règlement a établi ainsi qu'il suit, ~~le statut de la résidence PANORAMA SUD : réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation et l'entretien, éventuellement la transformation ou, en cas de sinistre, la reconstruction de tout ou partie de l'immeuble, et la destination des locaux.~~ le règlement général de copropriété de la résidence, tel que modifié par après et-comprenant :

1° description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes.

Les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire.

2° Les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.

Par le seul fait de l'acquisition ou de l'usage d'un magasin, d'un appartement, d'un garage ou d'une cave, les copropriétaires, usufruitiers, usagers, leurs ayants-droit et ayants-cause prennent l'engagement de se conformer à toutes ses clauses et conditions.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel, à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs ; elles sont en conséquence immuables à défaut d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires ~~réunissant au moins sept mille cinq cent/dix millièmes et statuant~~ prises aux conditions légales de quorum et de vote à l'unanimité des voix.

L'accord pris ne sera opposable aux tiers que par la transcription au Bureau de la Conservation des Hypothèques » (depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) « .

\* Il est stipulé, à titre de servitudes réelles et perpétuelles, constituées par le présent acte et grevant les parties communes et privatives du complexe, soit totalement, soit partiellement :

4. Toutes les caves privatives, en général, ainsi que les dégagements et couloirs en sous-sol, devront nécessairement servir d'abri pour tous les occupants du complexe, si la nécessité s'en fait sentir. L'état de nécessité sera décrété par le Conseil de gérance l'assemblée générale et, en cas d'urgence, par le gérant syndic.

D'une manière générale, le bien de chaque propriétaire est grevé d'une servitude qui oblige celui-ci à laisser effectuer aux parties communes, notamment celles logées dans les parties privatives et accessibles par celles-ci, tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement sans pouvoir réclamer une indemnité de ce chef. Il en est spécialement ainsi en ce qui concerne les installations de chauffage, gaines, canalisations etc. ;  
~~Il en est spécialement en ce qui concerne les installations de chauffage : radiateur, canalisation, purge des radiateurs~~ (Article 18 de l'ancien règlement général de copropriété)

5.

Article 42 de l'ancien règlement général de copropriété Ainsi :

- Les copropriétaires devront donner accès par leur propriété pour toutes réparations ou nettoyage des parties communes à l'ensemble de l'immeuble.

Ceci s'appliquera spécialement aux conduites et canalisations diverses communes traversant les locaux ou parties privatives dépendant de la propriété de chaque propriétaire.

- A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes cet accès ne pourra être exigé du premier juillet au premier octobre. Si les propriétaires ou occupants s'absentent ils devront mettre une clé de leur propriété privative à un mandataire habitant l'agglomération liégeoise, dont le nom et l'adresse devront être connus du syndic gérant.

-Tous les copropriétaires ou occupants devront supporter les échafaudages nécessaires pour la réfection, la peinture ou le recrépiillage des façades, la réparation des toitures, terrasses, etc.

-Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les dispositions qui précèdent.

-Les frais de peinture et de recrépissage des façades sont considérés comme charges communes à l'ensemble de l'immeuble.

6. Les propriétés privatives du troisième étage (étage technique) devront permettre l'accès aux terrasses de leur propriété, pour l'emménagement et le déménagement.

Si des dégradations sont occasionnées aux terrasses et autres biens communs ou privatifs, à l'occasion de ces travaux, elles devront être réparées aux frais exclusifs de ceux qui les auront causées.

NB :Les consorts ROMANO-RULKIN, M. DESTREE et M. VIEILLEVOIE ont signé un acte sous seing privé le 19 janvier 1999 libellé comme suit : **TOUJOURS D'ACTUALITE ?**

-suite à la discordance existant entre l'acte de base du 18 janvier 1971 et le acte modificatif du 5 novembre 1974 dans la détermination des parties privatives du 3<sup>ème</sup> étage des blocs C, D, E en particulier, les terrasses devant et derrière, nous reconnaissons que l'acte de base prédomine sur l'acte modificatif et que les terrasses devant et derrière doivent être considérées comme parties privatives dans les parties prévue ci-dessus au premier alinea de l'acte de base soit le règlement général de copropriété..... **TOUJOURS D'ACTUALITE ?**

-en outre, le propriétaire de l'appartement 3-E renonce à la jouissance de la terrasse dite latérale qui en fait, constitue la toiture du bloc F. **TOUJOURS D'ACTUALITE ?**

## Article 2

~~Il est en outre arrêté pour valoir entre les copropriétaires et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel, mais suit son sort. Il sera néanmoins obligatoirement imposé à tous~~

~~ceux qui deviendraient par la suite titulaire d'un droit de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble.~~

~~Il est susceptible de modifications dans les conditions qu'il fixe. Ces modifications ne sont point soumises à la transcription.~~

### **Article 3**

~~Le statut réel de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur forment le règlement de copropriété.~~

## **Chapitre II. Statut de la résidence**

### **Article 4—2**

- La résidence PANORAMA SUD comporte :

~~- les parties privatives dont chaque acquéreur aura la propriété exclusive~~  
~~-et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction,~~ **la jouissance de certaines parties communes pouvant cependant être attribuées exclusivement au(x) propriétaire(s) de certains biens.**

- Les parties privées sont dénommées magasins, appartements résidentiels, garages et caves.

### **Article 5**

Sont réputées parties communes à l'ensemble du l'immeuble :

- 1) ~~les ouvrages exécutés sur le terrain tels que les fondations, l'ossature du bâtiment, les murs de façade, de pignons et de refend, les toitures, les halls d'entrée, les ornements extérieurs de façades, les canalisations principales d'eau, d'électricité, les gaines de ces canalisations, les décharges des eaux pluviales et ménagères, les chutes des WC, les gaines à ordures, les locaux vide poubelles, les cages d'escaliers, les installations de chauffage central avec leurs locaux, l'équipement mécanique généralement quelconque, tuyauteries, vannes, cheminées, les dégagements en sous-sol et tous les locaux et installations d'usage général.~~
- 2) ~~les installations d'énergie électrique avec leurs locaux et leurs équipements s'ils ne sont pas propriété de l'administration productrice, les locaux aux compteurs.~~

~~En général toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif des copropriétaires sont réputées communes, l'énumération qui précède étant énonciative et non limitative. En cas de doute ou de silence ou de contradiction, l'interprétation se fera en faveur de la communauté, s'il y a usage commun pour plus de deux copropriétaires.~~

## **DIVISION DE LA PROPRIÉTÉ**

### **Article 6—3**

En vue de la réalisation en propriétés privatives distinctes du magasin, des appartements, des garages et des caves, de la résidence PANORAMA SUD, l'immeuble est divisé en parties communes et en parties privatives comme stipulé à l'acte de base auquel il est référé avec les surfaces et quotités y déterminées.

## **RÉUNION DE PARTIES COMMUNES**

### **Article 7**

~~Si, dans l'avenir, le programme de construction venait à comporter l'édification d'immeubles joignant la résidence PANORAMA SUD, le constructeur conservera le droit tant pour lui que pour ses ayants cause de faire communiquer entre elles les parties communes qu'il jugera nécessaires et déterminera les charges de chaque usager dans les frais d'entretien et de répartition des dites parties affectées à usage commun.~~

### **Article 8—4**

- 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 droit réel, 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 une propriété privative grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.
- Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.
- L'assemblée générale décide à la majorité des quatre cinquièmes des voix :

- de tous actes de disposition de biens immobiliers communs, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer.
- Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut de droit réel de la partie privative.
- Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières
- Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

### **Article 9**

~~Les parties privatives sont les magasins, les appartements résidentiels ainsi que les garages et les caves. Chaque propriété privative comprend les parties constitutives du magasin, de l'appartement ou du garage à l'exclusion des parties communes. Sont parties constitutives : les planchers, parquets et revêtements, les portes et fenêtres, les portes ou volets d'entrée des garages privés, les portes palières, les portes d'entrée des caves ; toutes les canalisations intérieures avec les compteurs, les placards, armoires, penderies, les plafonds, les parties vitrées des parties intérieures des fenêtres et des chambres, les installations sanitaires et les décharges ou chutes jusqu'aux colonnes de descente ; l'installation de chauffage central, les terrasses avec le revêtement de leur sol et les garde-corps métalliques, les installations intérieures à chaque bien privatif et en général tout ce qui forme l'intérieur du magasin, des appartements, des garages et des caves seront l'usage exclusif de leur propriétaire ou occupant.~~

~~Les murs et cloisons intérieures, poutres, voûtes et hourdis sous les planchers et dallages bien que parties constitutives de l'appartement, rentrent au seul point de vue des travaux dans la catégorie des travaux de gros œuvre et ne peuvent donc être considérés parachèvement privatif.~~

## **Article 10** 5

- En cas d'aliénation d'un garage privé, un droit de préférence à prix égal sur tout autre amateur, est réservé aux propriétaires d'appartements, sauf le cas où le garage est réalisé avec un appartement. Il en sera de même en cas de location.
- Ce droit de préférence devra être exercé dans les vingt jours de l'information qui sera donnée par simple lettre par le propriétaire ou gérant syndic de sa décision de vendre ou louer et du prix offert ou demandé.
- Entre les propriétaires, l'offre la plus élevée l'emportera de plein droit.

## **Article 11** 6

La toiture de l'immeuble est chose commune à l'ensemble de la Résidence.

L'entretien et la réparation de ce toit, ainsi que la réparation de toutes dégradations, sont compris dans les charges communes générales à l'immeuble.

## **Article 12** 7

- Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de sa propriété privative dans les limites fixées par le présent règlement, à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.  
  
Ainsi, il est interdit de jeter tout objet sur le parking à partir des terrasses ( PV AG 19.2.1997 )
- 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, 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, sans se conformer à l'article 13 ci-après.
- L'AG du 4.12.1992 a décidé d'interdire le raccordement des ventilations sur les gaines existantes ; par contre, les propriétaires autorisent le percement des ventilations des hottes vers les terrasses ou encore le raccorder cette

**ventilation sur les conduits des vides-poubelles une fois que ceux-ci auront été désinfecté ; cependant , avant de percer les murs des terrasses, le conseil de copropriété devra être informé**

- L'AG du 19.3.1993 a décidé que si les travaux d'ordre privatif à réaliser n'étaient pas effectués, une **pénalité** somme de 50 € serait due et autorisation était donnée au syndic d'effectuer les travaux d'office

### **Article 13 8**

- ~~Les travaux de modifications aux choses communes de l'immeuble ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale, des propriétaires statuant à la majorité des trois/quarts des voix et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.~~
- ~~Le coût des travaux et des horaires des architectes seront à charge des propriétaires qui font exécuter les travaux.~~

#### **Principes**

- Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des propriétaires statuant à la majorité des deux-tiers de la totalité des voix et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble désigné à la majorité absolue des voix.
- Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte tout copropriétaire peut se faire autoriser par le Juge à accomplir seul, aux frais de l'association, les travaux urgents et nécessaires affectants les parties communes.
- Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

#### **Exceptions**

1. les travaux imposés par la loi et les travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés ;
2. les travaux qui peuvent être décidés par le syndic seul, à savoir les actes conservatoires et tous les actes d'administration provisoire ;

3. les travaux visés par l'article 3.82 du Code civil : cet article dispose que :

Il est loisible à chacun des copropriétaires de modifier à ses frais la chose commune, pourvu qu'il n'en change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits de ses consorts.

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

À cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée. Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires, peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux d'optimisation de l'infrastructure. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué au présent alinéa. Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé.

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

- il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou ;

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

Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possible pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou à l'opérateur de service d'utilité publique concerné.

#### **Types de réparations et travaux**

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories : réparations et travaux urgents, réparations et travaux indispensables, mais non urgents, et les réparations et travaux non indispensables.

##### **– Réparations et travaux urgents**

Le syndic à pleins pouvoirs pour décider seul d'exécuter les travaux ayant un caractère urgent, sans devoir en demander l'autorisation de l'assemblée générale. Toutefois, s'il demande l'autorisation de l'assemblée générale, celle-ci statue à la majorité absolue des voix.

Telles que celles nécessitées par les inondations, les crevaisons de conduite d'eau et de gaz, les courts-circuits, les canalisations d'électricité, les tuyauteries extérieures et gouttières, et, en général, tous travaux nécessitant une réparation immédiate

##### **– Réparations et travaux indispensables, mais non urgents**

Les travaux d'administration provisoire sont décidés par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix ou par le syndic seul ; s'il s'agit d'actes dépassant

l'administration provisoire, seule l'assemblée générale peut les décider à la majorité qualifiée des deux/tiers des voix.

– **Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration**

- S'agissant de travaux dépassant l'administration provisoire, en ce compris ceux modifiant le système de chauffage, ils ne pourront être décidés que par l'assemblée générale à majorité des deux/tiers des voix ;
- Sauf si l'assemblée générale décide en même temps d'une autre répartition de charges : dans ce cas, la décision dans son ensemble, en ce compris celle des travaux, devra être adoptée à la majorité des quatre cinquièmes des voix car elle modifie en fait la répartition des charges.

**Article 14 Obsolète**

Pendant le cours de la construction et jusqu'à la 1<sup>ère</sup> assemblée générale, jusqu'à l'occupation complète de l'immeuble, les décisions à prendre en vertu des articles 12.7 et 13.8 ci-dessus appartiennent exclusivement au constructeur.

**Article 15 9**

Après occupation intégrale de l'immeuble, 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 prise à la majorité des trois/quarts des voix.

- Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale, prise à la majorité légale des voix :

- majorité des deux/tiers des voix, s'il s'agit de travaux effectués aux parties communes ;
- majorité absolue des voix, s'il s'agit de travaux à effectuer par les copropriétaires aux parties privatives ;
- majorité des deux/tiers des voix, s'il s'agit de travaux à effectuer par l'association des copropriétaires à des parties privatives, suite à une communautarisation de ces travaux privatifs.

Il en sera ainsi notamment des halls et entrées, des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des garde-corps, des balcons et balconnets, terrasses et de toutes les parties visibles de la rue.

- L'AG du 10.6.1998 a décidé, concernant les châssis, qu'ils pouvaient être remplacés en suivant l'esthétique de ceux présents en 1998 ou celle des nouveaux châssis de l'appartement au 3<sup>ème</sup> étage du Bloc 6, soit F, soit 3 parties fixes et un battant, au lieu de 2 précédemment, ainsi qu'une imposte qui n'existe pas auparavant

- L'AG du 13.3.2008 a autorisé le remplacement des châssis des appartements, à condition que les nouveaux châssis soient en aluminium de manière à ce que la largeur des profilés soit identique aux châssis actuels

- L'AG du 19.2.2020 a fait la rappel des codes RAL des peintures

Rappel des codes RAL des peintures :

Couleurs des allèges :

-Entrées n° 4 et 6 : code RAL 6000

-Entrées n° 8 à 14 : code RAL 6011

Couleurs de la façade et des entrées :

-Façade : code RAL 7004

-Entrées : code RAL 7047

-Boîtes aux lettres : code RAL 9005 ST

Couleurs des portes d'appartement :

-Portes bordeaux : code RAL 3001

-Portes bleues : code RAL 5003

#### Article 10 : Communautarisation des travaux dans les parties privatives

Chaque copropriétaire décide seul des travaux qu'il effectue à ses parties privatives sous réserve et dans les limites exposées dans le règlement général de copropriété. Mais il y a une exception car l'assemblée générale peut décider à la majorité des deux tiers des voix de communautariser la réalisation de ces travaux.

Ainsi, l'assemblée générale décide à la majorité des deux tiers moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui,

pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires. Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

#### **Article 16—11**

- Les propriétaires de magasins et d'appartements pourront établir des postes privés de T.S.F. radio ou de télévision dans les limites fixées dans l'article 12 7 ci-dessus.

Dans le cas où l'installation entraînerait des modifications aux choses communes, les formalités prévues à l'article 13 8 seront observées.

- Il est d'ores et déjà donné à la s.a. Compagnie Liégeoise pour la Diffusion de la Télévision aux services de diffusion de la télévision, l'autorisation de poser sur la façade de l'immeuble les câbles coaxiaux et attaches boîtes raccords éventuelles ainsi que le câble nécessaire au raccordement des appartements au réseau de distribution Coditel aux différents réseaux de distribution.
- En vue de permettre la réception la meilleure des programmes de télévision et de radio, 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 17-12**

Chaque propriétaire d'appartement pourra, avec l'accord de la société constructrice, de l'architecte de l'immeuble, préalable de l'assemblée générale, et sous surveillance de ce dernier de l'architecte de l'immeuble, pratiquer des ouvertures dans les murs communs à condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'édifice.

#### **Article 18 : Servitudes**

- a) toutes les caves privatives ainsi que les dégagements et couloirs y accédant devront au besoin servir d'abri pour les occupants de l'immeuble si la nécessité s'en faisait sentir. L'état de nécessité sera décrété par le syndic gérant.
- b) d'une manière générale, le bien de chaque propriétaire est grevé d'une servitude qui oblige le propriétaire à laisser effectuer aux gaines et canalisations communes ou privatives logées dans les gaines, tous travaux d'entretien de réparation ou de remplacement, et sans pouvoir réclamer

~~d'indemnité de ce chef. Il en est de même pour l'entretien du chauffage et des canalisations, purge des radiateurs et remplacement.~~

### **Article 19 (obsoète)**

~~Au cas où un propriétaire désirerait mettre son bien soit à louer ou à vendre il s'engage irrévocablement à passer par les services de la société constructrice ou autre à désigner par elle. Ce service sera rémunéré suivant les normes en vigueur au moment de la transaction.~~

~~Il est strictement interdit d'apposer des affiches aux fenêtres, dans les halls ou à tout autre endroit à l'exception des affiches de la firme constructrice ou autre à désigner par elle. En cas d'infraction, le propriétaire sera redevable d'une indemnité forfaitaire et irréductible de cinq mille francs par location et trente mille francs par vente et ce, à l'index 100.~~

### **Article 20**

~~La société comparante assurera par elle-même ou par une personne à désigner par elle, la gérance de la résidence PANORAMA SUD, il ne pourra être mis fin à son mandat qu'à l'expiration de la sixième année. Cette gérance sera gratuite pendant les deux premières années et ensuite sera rémunérée suivant les normes à fixer par l'assemblée générale statuant à la simple majorité des présentes.~~

~~Toutefois, elle se réserve la faculté de renoncer à l'exécution de son mandat moyennant un préavis d'un an, lequel délai pourra être réduit à six mois après la première année. La gérance est chargée de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes à l'ensemble de celui-ci.~~

~~Elle entrera en fonction dès la première assemblée générale des copropriétaires.~~

### **Article 21**

~~L'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble est souveraine maîtresse de l'administration de celui-ci en tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou dûment convoqués. L'assemblée oblige par ses délibérations tous les copropriétaires sur les points de l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés 1 ou non.~~

## **Article 22**

L'assemblée générale statutaire se tient d'office, chaque année, aux jour, heure et lieu désignés par le gérant syndic,

En dehors de cette réunion, l'assemblée est convoquée à la diligence du gérant aussi souvent qu'il est nécessaire. Elle doit l'être en tout cas, lors que la convocation est demandée au gérant, par des copropriétaires possédant au moins la moitié des parties communes de l'immeuble. Les convocations sont faites cinq jours au moins et huit jours au plus à l'avance. L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque.

Tous les points de l'ordre du jour sont mentionnés dans la convocation. Ces points ne pourront viser que ce qui concerne la propriété. Tout ce qui concerne les propriétés privatives doit faire l'objet de discussions directes entre les propriétaires, les architectes de l'immeuble et le constructeur.. Les délibérations ne pourront porter que sur les points à l'ordre du jour. La première assemblée générale sera convoquée par le gérant.

La convocation indique le lieu, le jour et l'heure auxquelles aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

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

La convocation est effectuée par lettre recommandée à La Poste, à moins que les destinataires n'aient acceptés, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières. En effet, chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires doit informer sans délai le syndic de ses changements d'adresse car à défaut les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières

Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.

~~À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire suivante.~~

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

### **Article 23**

~~L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires.~~

~~Si le gérant n'est pas copropriétaire, il assistera néanmoins aux assemblées générales, avec voix consultative mais non délibérative. Toutefois, s'il reçoit mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée, il sera tenu de les y représenter et d'y voter en leur lieu, et place, selon les instructions écrites données par les mandants. Ces instructions resteront annexées au procès verbal de l'assemblée.~~

~~À l'exception du gérant, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est pas lui-même propriétaire. Le mandat devra être écrit, remis au gérant la veille de l'assemblée au plus tard et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera. À défaut de cette stipulation, le mandat sera réputé inexistant vis-à-vis des autres copropriétaires.~~

~~. En cas de discussion entre un copropriétaire et son mandataire sur la portée du mandat, le droit de vote restera suspendu jusqu'à décision définitive.~~

~~Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou autres causes légales, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouvera appartenir, soit à des copropriétaires indivis tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruit et à des nus propriétaires, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées générales avec voix consultative, mais ils devront élire un seul d'entre eux comme représentant ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité. La procuration qui sera donnée à celui ci ou le procès verbal de son élection devra être annexé au procès verbal de l'assemblée générale. Pour~~

~~L'interprétation de cet article, est assimilée à un propriétaire, la personne chargée par lui de la gestion de sa propriété en vertu d'un mandat régulier et écrit.~~

#### **Article 24**

~~L'assemblée, si elle le juge utile, désigne son président, à la majorité des voix et ce, pour le terme qu'elle détermine. La présidence est dévolue, pour la première assemblée générale qui procède à cette désignation, au propriétaire ayant la plus grande quotité dans la copropriété de l'immeuble. Le gérant peut être élu président ou assesseur.~~

#### **Article 25**

~~Le bureau est composé du président assisté de deux assesseurs désignés par l'assemblée et, à défaut des deux propriétaires les plus âgés. Le Bureau, ainsi formé, désigne le secrétaire qui peut être pris en dehors de l'assemblée et qui peut être également le gérant. Rien ne s'oppose à ce que le gérant cumule éventuellement les fonctions de président et de secrétaire.~~

#### **Article 26**

~~Il est tenu, pour autant que l'assemblée le requière une feuille de présence qui est certifiée par le président, les assesseurs, le secrétaire~~

#### **Article 27**

~~Les délibérations sont prises à la majorité de la moitié des voix des copropriétaires présents ou représentés sauf dans le cas où l'unanimité ou une majorité extraordinaire est exigée par le présent statut ou par le règlement d'ordre intérieur. Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre seulement de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des copropriétaires, les défaillants étant considérés comme opposés à la proposition. Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix; celles intéressant l'harmonie des façades et accès nécessiteront la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires.~~

~~En cas de parité des voix, celle du président est prépondérante.~~

#### **Article 28**

~~Les copropriétaires disposeront d'autant de voix qu'ils ont de 10.000èmes dans la copropriété.~~

## Article 29

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative, plus de la moitié des copropriétaires représentant ensemble plus de la moitié des 10.000èmes de l'immeuble. Si l'assemblée générale ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée est convoquée et délibère valablement quel que soit le nombre de 10.000èmes représentés, sauf pour le cas où l'unanimité est requise.

## Article 30

Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire.

## Article 31

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès verbaux inscrits sur un registre spécial. Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie sans déplacement, à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du gérant qui en a la garde, ainsi que des autres archives de gestion de l'immeuble.

## CHAPITRE III

### Article 57 **13 Destination des locaux**

- À l'exception du rez-de-chaussée et du premier étage, l'immeuble est destiné à servir de « résidence privée », ce terme étant employé par opposition à « usage de bureau » ou « atelier » 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, incommoder ou immoral ;
2. aucun établissement industriel, de quelque nature que ce soit ;
3. aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur ou les émanations pourraient nuire aux voisins ou copropriétaires ;
4. aucun moteur à l'intérieur des appartements, autres que ceux destinés à l'usage ménager et ceux nécessités par l'exercice de professions autorisées au rez-de-chaussée et au premier étage ; ces moteurs devront être munis obligatoirement d'un dispositif antiparasites ;

5. aucune réunion publique ou syndicale ;

6. aucun professorat de chant, d'instrument de musique ou de danse ;

7. aucun salon de coiffure, institut de beauté, de massage ou similaire, sauf au rez-de-chaussée et au premier étage.

Ces exemples sont donnés à titre indicatif mais non limitatif. L'exercice des professions libérales n'est autorisé qu'au premier étage.

- L'AG du 22.6.1976 a décidé que les magasins étant destinés à être aménagés en studios vraisemblablement meublés, en aucun cas, il ne sera admis des locations à court terme ( à la semaine, au lois, etc...)

- Le syndic gérant de l'immeuble aura pour mission de veiller à ce que les présentes dispositions soient toujours parfaitement respectées.

#### **Article 58—14**

~~Il est arrêté entre tous les copropriétaires d'appartements un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale des propriétaires statuant aux deux/tiers des voix.~~

~~Les modifications à ce règlement d'ordre intérieur devront figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre spécial « Livre de gérance » tenu par le syndic gérant.~~

~~En cas d'aliénation ou de location d'un bien privatif, l'existence du règlement d'ordre intérieur de l'acte de base, du règlement général de copropriété du règlement d'ordre intérieur et des décisions d'assemblée générale devra être portée à la connaissance du nouvel intéressé qui aura l'obligation de s'y conformer, au même titre que tout propriétaire ancien et qui sera censé le connaître par le seul fait de son occupation par le vendeur ou le bailleur.~~

### **SECTION I - ENTRETIEN**

#### **Article 59—15**

- Les travaux de peinture aux façades, tant derrière que devant, y compris les châssis, garde-corps et persiennes, devront être faits aux époques suivant un plan établi par le gérant ~~l'assemblée générale~~ et sous ses directives.

- Le gérant surveille l'emploi et l'entretien des balcons et terrasses, prend toutes mesures et décide de tous travaux à cet effet.

- Quant aux autres travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire, en temps utile, de manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien.

L'AG du 19.3.1993 a décidé que si les travaux d'ordre privatif à réaliser n'étaient pas effectués, une pénalité somme de 50 € serait due et autorisation était donnée au syndic d'effectuer les travaux d'office

- Cet article s'applique à tous les copropriétaires de l'immeuble.

## **SECTION II - ASPECT**

### **Article 60 — 16**

- Les copropriétaires ne pourront mettre aux fenêtres, sur les balcons ou terrasses, dans les escaliers, vestibules ou passages, ni réclame, ni enseigne, garde-manger, linges ou autres objets, à l'exclusion toutefois des affiches ayant pour objet la vente ou la location tel qu'il est prévu à l'article 19.

Toutefois, il pourra être apposé en façade, entre le rez-de-chaussée et le premier étage, une enseigne lumineuse ou autre, relative au commerce exercé au rez-de-chaussée, et ce avec l'accord **de l'assemblée générale**: des enseignes lumineuses ou autres pourront être placées sur la façade du complexe par les propriétaires des magasins du rez-de-chaussée ; toutefois, ces enseignes ne pourront excéder la hauteur des balcons des appartements du premier étage

Il sera permis d'apporter sur chaque porte palière des appartements, une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant.

À la porte d'entrée et dans le hall d'accès, il peut être placé une plaque professionnelle avec autorisation du **syndic gérant** et aux conditions qu'il déterminera. Dans l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres sur laquelle il pourra faire figurer le nom et la profession de son titulaire et l'étage où se trouve l'appartement qu'il habite.

- Il est interdit de sécher des linges, soit aux fenêtres, soit en terrasses en façade et de laisser couler ou rejoaillir l'eau sur les étages inférieurs.

L'AG du 19.3.1993 a décidé qu'il était interdit de placer des armoires sur les terrasses ; à défaut, une pénalité somme de 50 sera due

- Aucun autre emblème que les drapeaux belges et liégeois ne peuvent être arborés sans autorisation du gérant de l'assemblée générale.
- Les rideaux éventuellement posés aux fenêtres consisteront en voile de tulle d'un modèle unique déterminé par les copropriétaires, modèle qui devra être strictement respecté.

#### - studios à rue :AG 18.2.1994

\* propreté et hygiène : il faut laver les vitres et les voiles un fois /an ; à défaut, une pénalité somme de 50 € sera réclamée au propriétaire des studios

\* aspect : un voile de texture unique est obligatoire en façade, un store à lamelles verticales est autorisé. Le retour et la porte du studio doivent être pourvus soit d'un voile, soit d'un store à lamelles verticales ou de tout autre écran translucide ou opaque de couleur blanche appliquée à l'intérieur du studio

\* aération : il faut qu'elle se fasse soit par l'installation d'un vasistas ou d'un aérateur électrique au-dessus de la porte ou dans la vitre directement à côté de la porte

#### - appartements à rue/ AG 18.2.1994

\* propreté et hygiène : il faut laver les vitres et les voiles un fois /an ; à défaut, une pénalité somme de 50 € sera réclamée au propriétaire des appartements

### **Article 61—17**

Les copropriétaires d'appartements ne pourront scier, fendre ou casser du bois dans les parties communes et sur les balcons et terrasses.

### **Article 62—18**

- Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les dégagements, les escaliers, paliers et couloirs devront être maintenus libres en tout temps.

L'AG du 13.3.1996 a indiqué que les occupants de studios à rue ne devaient pas considérer les parvis d'entrée comme des terrasses de bistrot ou des allées d'attente

- Il ne pourra en conséquence, jamais y être accroché ni déposé quoi que ce soit.  
Le stationnement des vélos et des voitures d'enfants y est interdit.
- Il est interdit aux enfants de jouer dans les parties communes, surtout sur le parking arrière. ( PV AG 19.3.1993 )
- L'accès sur les toitures est interdit sauf en cas de déménagement.

A ce propos, Il est interdit de déménager en utilisant les cages d'escaliers : l'emploi d'un élévateur est donc d'application obligatoire, en ce compris pour les appartements en façade arrière, pour autant que le passage d'un petit élévateur puisse s'effectuer par le monte-voitures

En cas d'~~infraction~~ non respect, une ~~pénalité~~ somme de 50 € sera appliquée en sus du remboursement des éventuelles dégradations commises à la cage d'escalier ( PV AG du 18.2.1994 )

#### **Article 63—19**

- Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage, tel que le brossage de tapis, literies, habits et meubles, cirage de chaussures, etc.
- Le battage des tapis n'est autorisé que dans l'aire de manœuvre des voitures et ce, avant dix heures du matin.

#### **Article 64 20**

Il est strictement interdit d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc flexible, les raccords à gaz devront être en tuyaux rigides.

#### **Article 65—21**

- Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou leurs ayant-droit, ne pourront avoir d'autres animaux que des chiens, des chats ou des oiseaux domestiques pour autant que ces animaux ne troubent pas la tranquillité des occupants de l'immeuble.
- Les dégâts ou dégradations que pourraient causer ces animaux seront à la charge exclusive de leurs propriétaires, étant entendu, au surplus que **si le propriétaire de l'animal est un occupant non propriétaire, le propriétaire du**

bien sera débiteur solidaire des sommes dues au titre de réparations des éventuels dégâts causés par l'animal.

- Le gérant syndic a tous pouvoirs pour prendre de sa seule autorité, les mesures nécessaires dans le cas où ces animaux troubleraient la tranquillité de l'immeuble et le repos de ses habitants, en ce compris, décider seul d'aller en justice pour obtenir le cas échéant sous peine d'une astreinte un jugement pour éloigner l'animal

#### **Article 66—22**

- Tout usage abusif d'instruments sonores sera sévèrement réprimé.
- En principe, l'usage de ces instruments est limité entre dix heures du matin et dix heures du soir.
- Les occupants qui font fonctionner leurs appareils de radio ou de télévision sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de la résidence, et cela, quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

#### **Article 67—23 : Usage des appareils communs**

- L'usage des appareils communs de chauffage et autres appareils communs sera réglementé par le gérant l'assemblée générale.
- L'utilisation de l'ascenseur, pour les déménagements est interdite, sauf accord préalable du gérant de l'assemblée générale.

#### **Article 68—24 : Dispositions particulières pour les garages et parkings**

- Les garages ne devront recevoir d'autre destination, et tout usage par des taxis ou des voitures de louage est interdit.
- Les baux ou autres occupations consentis par les propriétaires des garages doivent contenir une clause spéciale portant que le garage loué doit être affecté uniquement à des véhicules privés et que tout acte de preneur qui serait en opposition avec ce caractère ou qui violerait l'acte de base, le règlement général de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions d'assemblée générale, entraînerait de plein droit, sans préjudice à

 des dommages et intérêts, la déchéance judiciaire possible du bail, aux torts du titulaire et l'expulsion immédiate de celui-ci : le syndic avertira le propriétaire et le preneur, le sous-prenant ou cessionnaire de bail ou tout occupant, du ou des actes commis par le preneur, le sous-prenant ou cessionnaire de bail ou occupant, en violation des statuts et/ou décisions de l'assemblée générale et/ou du règlement d'ordre intérieur, étant entendu que l'absence de modification de comportement du preneur, du sous-prenant ou cessionnaire de bail ou occupant, et l'absence de réaction du bailleur pour qu'il soit mis fin à ce comportement du preneur, du sous-prenant ou cessionnaire de bail ou occupant, entraînera l'intentement par le syndic, outre d'une action contre le locataire, du sous-prenant ou cessionnaire de bail ou occupant, d'une action contre le bailleur pour le faire condamner sous astreinte, à ne pas s'exécuter, à diligenter une procédure en résiliation de bail contre le locataire, du sous-prenant ou cessionnaire de bail ou tout occupant, et à ses torts.

- Les baux devront contenir également la déclaration, par les locataires, qu'ils réunissent les conditions de moralité requises et qu'ils se soumettent, sous la sanction précitée.
- Les propriétaires auront l'obligation d'aviser préalablement le syndic, de la date d'entrée du départ de leurs locataires et de leurs coordonnées.
- Les propriétaires seront tenus responsables du paiement de toutes sommes quelconques, en ce compris dommages et intérêts, qui pourraient être dues à l'association des copropriétaires par leurs locataires, tout visiteur des bailleurs ou des locataires, tout membre de personnel à leur service ou celui des occupants .
- Tous pouvoirs sont ici donnés au syndic, pour mettre, le cas échéant, cette clause à exécution, de plein droit, sans devoir obtenir une autorisation préalable de l'assemblée générale.
- Les propriétaires devront transmettre à la signature du bail, l'acte de base, le règlement général de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions d'assemblée générale qui les concernent aux locataires, puis ultérieurement les modifications, prises ultérieurement à la création du droit personnel.
- La présente disposition s'applique mutatis mutandis en cas de baux verbaux

- Il est interdit de jouer sur le parking arrière ( PV AG 19.3.1993 )

- L'AG du 19.2.2020 a modifié le présent article pour insérer une série d'interdictions, à savoir :

Les occupants ne peuvent :

1. Affecter leurs dits garages à aucune destination autre que celle prévue au règlement de copropriété ;
2. Procéder dans les garages à aucune exposition ou vente publique de véhicules, ni de les affecter à une exploitation de taxis ;
3. Incommoder les autres occupants des emplacements de voitures par projection d'eau lors du lavage des véhicules ;
4. Introduire de l'essence ou autre carburant dans leur garage, en dehors bien entendu du contenu du réservoir du véhicule ;
5. Laisser leurs enfants jouer dans les garages et parties communes ;
6. laisser leurs animaux domestiques utiliser les garages comme lieu d'aisance.

Les occupants doivent :

1. S'interdire l'usage d'appareils avertisseurs sonores, spécialement entre vingt heures et huit heures, le ronflement des moteurs, l'échappement libre, la combustion d'huiles et d'essence ;
2. Maintenir tous dégagements et accès libres et n'y point abandonner leur voiture ;
3. Contracter une assurance pour risque d'incendie et d'explosions occasionnés aux copropriétaires par l'aggravation des risques ;
4. S'assurer lorsque qu'ils entrent ou quittent les garages de la fermeture des portes donnant accès à l'immeuble.

## **SECTION IV - MORALITÉ ET TRANQUILLITÉ**

### **Article 69 — 25**

- Les appartements d'habitation doivent être uniquement réservés à la résidence privée, sous réserve de l'exception prévue à l'article 56.<sup>50</sup>
- Les appartements quels qu'ils soient, ne pourront être occupés que par des personnes de bonne vie et mœurs qui doivent veiller à en jouir suivant la

notion juridique personne prudente et raisonnable (anciennement « bon père de famille ») et à ne rien faire puisse nuire à la bonne tenue ou qui soit contraire à la morale.

- Les copropriétaires, leurs locataires ou ayant-droit devront veiller à ce que la moralité et la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille des gens à leur service et de leurs locataires ou visiteurs le cas échéant.

Les occupants des studios doivent veiller au bon fonctionnement des sonnettes (AG 13.3.1996)

- Tout conflit relatif à l'interprétation de cette clause ou à son exécution sera souverainement tranchée par le ~~gérant~~ l'assemblée générale.

## Article 70 26

- Les baux consentis par les propriétaires d'appartements d'habitation devront contenir une clause spéciale portant que l'appartement loué devra être affecté uniquement à la résidence privée et que tout acte du preneur qui serait en opposition avec ce caractère d'occupation ou qui violerait l'acte de base, le règlement général de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions d'assemblée générale, entraînerait de plein droit, sans préjudice à des dommages et intérêts, la déchéance judiciaire possible du bail, aux torts du titulaire et l'expulsion immédiate de celui-ci : le syndic avertira le propriétaire et le preneur, le sous-preneur ou cessionnaire de bail ou tout occupant, du ou des actes commis par le preneur, le sous-preneur ou cessionnaire de bail ou occupant, en violation des statuts et/ou décisions de l'assemblée générale et/ou du règlement d'ordre intérieur, étant entendu que l'absence de modification de comportement du preneur, du sous-preneur ou cessionnaire de bail ou occupant, et l'absence de réaction du bailleur pour qu'il soit mis fin à ce comportement du preneur, du sous-preneur ou cessionnaire de bail ou occupant, entraînera l'intentement par le syndic, outre d'une action contre le locataire, du sous-preneur ou cessionnaire de bail ou occupant, d'une action contre le bailleur pour le faire condamner sous astreinte, à ne pas s'exécuter, à diligenter une procédure en résiliation de bail contre le locataire, du sous-preneur ou cessionnaire de bail ou tout occupant, et à ses torts.
- Les baux devront contenir également la déclaration, par les locataires, qu'ils réunissent les conditions de moralité requises et qu'ils se soumettent, sous la

**sanction précité :** ~~Les baux devront également contenir la déclaration par les locataires, qu'ils réunissent toutes les conditions de moralité requises, et qu'ils se soumettent sous la sanction ci-dessus précitée, à l'obligation de remplir ponctuellement toutes les prescriptions imposées par le présent règlement, dont ils reconnaissent avoir pris connaissance entière. Les dispositions du présent article concernant la morale et la bonne tenue de l'immeuble s'appliquent à toutes les parties de l'immeuble.~~

- Les propriétaires auront l'obligation d'aviser préalablement le syndic, de la date d'entrée du départ de leurs locataires et de leurs coordonnées.
- Les propriétaires seront tenus responsables du paiement de toutes sommes quelconques, en ce compris dommages et intérêts, qui pourraient être dues à l'association des copropriétaires par leurs locataires, tout visiteur des bailleurs ou des locataires, tout membre de personnel à leur service ou celui des occupants .
- Tous pouvoirs sont ici donnés au syndic, pour mettre, le cas échéant, cette clause à exécution, de plein droit, sans devoir obtenir une autorisation préalable de l'assemblée générale.
- Les propriétaires devront transmettre à la signature du bail, l'acte de base, le règlement général de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions d'assemblée générale qui les concernent aux locataires, puis ultérieurement les modifications, prises ultérieurement à la création du droit personnel.
- Tous pouvoirs sont ici donnés au syndic, pour mettre, le cas échéant, cette clause à exécution, de plein droit, sans devoir obtenir une autorisation préalable de l'assemblée générale. ~~Tous pouvoirs sont ici donnés au syndic gérant pour mettre, le cas échéant, cette clause à exécution. La clause dont il s'agit stipule, en outre, qu'elle vise non seulement tout acte qui serait contraire à l'usage de l'appartement proprement dit, mais également tout acte qui serait contraire à la morale ou à la bonne tenue et que tout conflit relatif à son interprétation ou à son exécution sera tranché en dernier ressort par un arbitre nommé par le Notaire détenteur de la minute à laquelle le présent sera annexé.~~

- L'AG du 22.6.1976 a décidé que les magasins étant destinés à être aménagés en studios vraisemblablement meublés, en aucun cas, il ne sera admis des locations à court terme ( à la semaine, au lois, etc...)
- La présente disposition s'applique mutatis mutandis en cas de baux verbaux

## **Article 71— 27**

Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une même famille, leurs hôtes, et leurs domestiques.

## **Article 72— 28 Règles primordiales de vie à l'intérieur du complexe**

\* Les copropriétaires quels qu'ils soient, et leurs ayants-droit devront satisfaire à toutes les charges de la Commune, de la police et de la voirie.

### **\* RACCORDEMENT DES CUISINIÈRES À GAZ :**

- Si la cuisinière est fixe, le raccordement doit se faire au moyen d'une tuyauterie rigide ou souple mais si la cuisinière est mobile, le raccordement doit obligatoirement être exécuté au moyen d'un tuyau souple.

- Des canalisations privées transitent par des appartements voisins. Il s'agit d'une servitude de construction acceptée lors de la signature de l'acte de vente. Cet état de chose ne peut être modifié que moyennant l'accord de l'assemblée générale et aux frais des personnes concernées, s'il y a accord bilatéral.

### **\* Caves privées**

- **Blocs 4 et 6** : s'il n'y a pas d'opposition valablement argumentée, l'occupation actuelle sera entérinée, les caves numérotées et le plan transmis à l'Administration du Cadastre. L'attribution sera définitivement clôturée le 31.03.1995.

- **Blocs 10 et 12** : AN-HYP met en vente 4 caves.

- **Le vide -ordures du n°4** : condamné lors de l'assemblée générale du 19.03.1993, le vide-ordures est utilisé, après gainage, comme cheminée d'évacuation des gaz brûlés du boiler à gaz. L'assemblée générale ratifie ce changement de destination. Il y a toujours possibilité de raccorder une hotte au vide-ordures mais il est nécessaire de prévoir un appareil au charbon actif afin de ne pas encrasser cette gaine.

### **\* Locations**

- Les propriétaires sont responsables des troubles et dégâts engendrés par leurs locataires ou les visiteurs de ceux-ci.
- Pas de location précipitée et à court terme (assemblée générale 1976).
- Les propriétaires doivent informer leurs locataires des modifications apportées au règlement d'ordre intérieur.

#### \* Bruits

- « Tout usage abusif d'instruments sonores sera sévèrement réprimé. En principe, l'usage de ces instruments est limité entre 10 et 22 heures. Les occupants qui font fonctionner leurs radios et télévisions sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de la résidence, et cela, quel que soit le moment du jour ou de la nuit. »
- Dans la mesure du possible, pas de travaux bruyants le dimanche.
- Des compteurs électriques de nuit (qui sont en service de 23 h à 08 h) sont installés pour quelques appartements. Le fonctionnement d'appareils bruyants pendant la nuit est incompatible avec l'article 66 précité.

#### \* Animaux

- Les animaux (chiens, chats, oiseaux) sont tolérés dans la résidence. Le gérant à tous pouvoirs pour prendre les mesures nécessaires dans le cas où certains animaux troubleraient la tranquillité de l'immeuble et le repos de ses habitants.

#### \* Rappel des dispositions lors d'un déménagement

- pas de déménagement par les communs
- étages +1 +2 +3 : élévateur à rue
- étages -1 -2 : élévateur sur parking
- rez : sortie directe par porte d'entrée avec protection des enduits du parvis et des peintures du hall.

#### \* Stationnement du camion de déménagement devant la résidence

- En cas de remplacement des châssis de fenêtres des studios à rue (ex-magasins), l'aspect du châssis doit être identique à celui du N°8 droite.
- Les canalisations principales de décharge sont en asbeste ciment : ne pas utiliser de déboucheur chimique qui attaque et ronge l'éternit.
- Arrosage des plantes sur les terrasses et balcons : pensez aux voitures qui stationnent sur le parking et sur la rue
- Ne pas surcharger inutilement les dalles sur plots des terrasses afin de ne pas \* percer la membrane d'étanchéité.

#### **Sécurité**

- ne pas ouvrir à des inconnus lors d'un appel par parlophone (de jour comme de nuit)
- fermer la porte d'entrée des différents blocs à clé à partir de 21 heures (accès par les sous-sols, portes en carton,...)

#### **\* Propreté**

- nettoyage des communs : impossible de satisfaire tout le monde (les sales comme les propres) : nous tentons de maintenir un niveau moyen dans la propreté avec l'avantage que M.LANGEVIN peut intervenir au coup par coup.
- M. LANGEVIN est au service de la copropriété au non au service privé de certains propriétaires : le fait de salarier M. LANGEVIN ne signifie pas qu'il doit être considéré comme un larbin.
- la propreté est également l'affaire de chacun.
- nettoyage des vitres (commentaires) : à partir de maintenant, les coût du nettoyage des vitres sera imputé directement en frais privatifs et réclamé en fin d'exercice (hormis pour les locataires).

Dans la mesure du possible, respect des notes d'information (qqs jours après distribution de la note relative aux fuites... : deux sinistres privés au N°12)

#### **\* Bruits provoqués par occupants des appartements, animaux, radios, TV...**

La première chose à faire : les personnes incommodées doivent impérativement intervenir personnellement afin de signaler les nuisances auprès des personnes à l'origine de celles-ci.

**La copropriété n'interviendra pas (dans les limites de l'acte de base) tant que cette première démarche n'a pas été effectuée.**

**\* Parkings**

- **Ne plus rien jeter sur le parking à partir des terrasses.**
- **Tenir compte de la présence d'un nombre croissant de véhicules.**

**CHAPITRE IV - CHARGES ET RECETTES COMMUNES**

**Répartition des charges et recettes communes**

**Article 32—29**

Les dépenses à l'ensemble de l'immeuble se répartissent en principe et sauf les exceptions prévues ci-après entre les copropriétaires proportionnellement au nombre de millièmes que chacun possède dans la propriété.

A propos de ce principe :

\* l'AG du 22.6.1976 a décidé de faire des rectifications, au seul niveau des charges, au motif que certains appartements et magasins de surface identiques présentaient des différences importantes, à savoir :

Bloc B :

\* **appartement 7 au 2<sup>ème</sup> étage** : attribution de 193 quotités au lieu de 233 quotités

\* **appartement au 2<sup>ème</sup> étage** : 157 quotités au lieu de 117 quotités

\* **magasin 7** : 86 quotités au lieu de 69 quotités

\* **magasin 8** : 69 quotités au lieu de 86 quotités

\* l'AG du 29.2.2006 a fait de même à partir du 1.1.2006 pour les garages qui sont passés de 1102 à 1083 quotités parce l'emplacement 38 n'existe pas ( par contre le 10 existe, mais est étroit )

**Article 33—30**

Les consommations individuelles d'eau, de gaz et d'électricité sont payées par le propriétaire.

## **Article 34—31**

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 supportées par les copropriétaires intéressés proportionnellement à leur part dans le bien commun, compte tenu des exceptions et réserves formulées dans le présent règlement.

### **Division des charges communes**

## **Article 35—32**

Les charges communes sont de trois espèces :

- a) les charges générales incombant à la totalité des copropriétaires dans la proportion de leurs droits sur les choses communes ;
- b) les frais de chauffage ;
- c) les frais de réparation.

## **Article 36—33 : Charges communes incombant à la totalité des copropriétaires**

Ces charges seront réparties entre tous les copropriétaires proportionnellement à leur part dans le bien commun. Elles comprennent :

- a) les impôts, taxes, redevances de toutes natures auxquelles seront assujetties les choses communes ;
- b) les primes d'assurance qui sont de trois espèces :
  - assurance incendie
  - assurance responsabilité civile
  - assurance accidents
- c) les frais d'administration et de gérance, y compris le traitement du syndic gérant.
- d) les charges d'entretien des parties communes de l'ensemble de l'immeuble.
- e) le paiement de la dépense de la consommation d'eau pour les parties communes.

- f) le paiement de la dépense de la consommation d'électricité pour les parties communes, établie par le compteur commun sur lequel est raccordé le niveau du sous-sol.
- g) les frais de remplacement du matériel courant utilisés dans l'ensemble de l'immeuble (matériel de nettoyage, ampoules, etc.).
- h) les dépenses et frais d'entretien, de réparation et de renouvellement éventuel des choses et parties communes à l'ensemble de l'immeuble.
- i) les dépenses de fonctionnement, d'entretien et de réparation des installations de chauffage et de l'ascenseur.

Les énumérations qui précèdent sont énonciatives et non limitatives.

#### **Article 37—34 : Répartition des frais de chauffage des communs**

- Le chauffage des communs sera mis en fonctionnement dès que la température extérieure tombera en dessous de seize degrés centigrades.
- Les frais de chauffage visés au présent article sont répartis au prorata des quotités dans l'ensemble du complexe et à charge des copropriétaires.
- L'AG du 18.2.1994 a décidé qu'il n'y aurait plus de chauffage au mazout, mais au gaz
- La même AG a autorisé ceux qui le souhaitent à enlever certains radiateurs de leur appartement (appartements et studios : 1 maximum ; penthouses blocs B, C, D et E : 2 maximum )

Il est précisé qu'un forfait de consommation restera d'application

- L'AG du 2.3.2000 que les décompteurs à chaleur par évaporation étaient remplacés par des décompteurs électroniques

#### **Article 38—35**

Les réparations et travaux seront répartis en trois catégories : réparations urgentes, réparations indispensables mais non urgentes, réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque.

### **Article 39 : Réparations urgentes**

Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que celles nécessitées par les inondations, les crevaisons de conduite d'eau et de gaz, les courts-circuits, les canalisations d'électricité, les tuyauteries extérieures et gouttières, et, en général, tous travaux nécessitant une réparation immédiate, le syndic gérant aura pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans en demander l'autorisation

### **Article 40 : Réparations indispensables mais non urgentes**

Ces réparations sont décidées par le gérant et, à son défaut, par l'assemblée générale convoquée à cet effet et statuant à la majorité ordinaire

### **Article 41 : Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque**

Ces travaux de réparation devront être demandés par des copropriétaires possédant ensemble au moins le cinquième des quotités dans les choses communes afférentes à l'ensemble de l'immeuble et seront soumis à une assemblée générale convoquée extraordinairement. Ils ne pourront être décidés qu'à la majorité des voix des copropriétaires. Si ces travaux et réparations ne s'appliquent qu'aux appartements résidentiels, la majorité des voix sera la même des copropriétaires de ces appartements sera suffisante, les frais étant bien entendu supportés par eux-seuls.

De même si ces travaux et réparations ne s'appliquent qu'aux propriétaires de garages, ces propriétaires supporteront les frais de ceux-ci. Si les travaux visés au présent article pourront toutefois être décidés par une majorité s'engageant à supportés entièrement la dépense

### **Article 42**

Les copropriétaires devront donner accès par leur propriété pour toutes réparations ou nettoyage des parties communes à l'ensemble de l'immeuble.

Ceci s'appliquera spécialement aux conduites et canalisations diverses communes traversant les locaux ou parties privatives dépendant de la propriété de chaque propriétaire. A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes cet accès ne pourra être exigé du premier juillet au premier octobre. Si les propriétaires ou occupants s'absentent ils devront mettre une clé de leur propriété privative à un mandataire habitant l'agglomération liégeoise, dont le nom et l'adresse devront être connus du gérant.

~~Tous les copropriétaires ou occupants devront supporter les échafaudages nécessaires pour la réfection, la peinture ou le recrépiillage des façades, la réparation des toitures, terrasses, etc.~~

~~Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les dispositions qui précèdent.~~

~~Les frais de peinture et de recrépiillage des façades sont considérés comme charges communes à l'ensemble de l'immeuble.~~

### **Article 36 : Charges afférentes aux droits de jouissance exclusive**

~~Les copropriétaires qui ont l'avantage d'une jouissance exclusive supposeront seuls les charges inhérentes à la gestion, l'entretien, la répartition, le renouvellement de ces choses communes.~~

### **Article 43 — 37 : Répartition des charges d'impôts - répartition charges bailleurs-locataires**

~~- À 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 propriétaire dans le bien commun.~~

~~- L'AG du 13.3.1996 a précisé que les éventuelles répartitions de charges propriétaires-locataires, adressées aux propriétaires, n'engageaient pas le syndic, ni le propriétaire, ni le locataire car les baux n'étaient pas communiqués au syndic et ces baux devaient s'appliquer~~

### **Article 44 — 38 : 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 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.~~

~~- Lors du commencement des travaux de construction de l'immeuble, une police d'assurance sera souscrite par les soins du constructeur pour couvrir la responsabilité civile des copropriétaires envers les tiers (article 1382 et suivants du Code civil) chacun des propriétaires étant considéré comme tiers vis-à-vis des autres copropriétaires, à raison des accidents corporels ou~~

matériels causés par le fait de l'immeuble, appartements et garages et ses accessoires.

- Le montant de cette assurance sera fixé par le constructeur.
- La prime d'assurance qui en résultera sera répartie par le constructeur pour être supportée par les copropriétaires intéressés, proportionnellement à leur part dans ce bien commun.
- Dès occupation complète de l'immeuble, le syndic gérant reprendra ladite police qui sera continuée jusqu'à son terme.

#### **Article 45—39**

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

#### **Article 46—40 Recettes - Comptes de gestion – Fonds de roulement – Fonds de réserve**

- Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seraient acquises à chaque propriétaire proportionnellement à sa part dans le bien commun.
- Les comptes de gestion du syndic sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.
- L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.

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

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

- L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.
- Ces fonds doivent être placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.
- 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 les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges.

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus au paiement de ces charges. Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve.

Il en est de même en cas d'autres démembrements du droit de propriété, d'indivision et d'hypothèses mixtes des deux.

## **Article 47—41**

Les répartitions des charges et recettes telles qu'elles sont établies au présent règlement ne peuvent être modifiées qu'à la majorité des trois/quarts quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires de l'immeuble.

## **Assurance incendie et reconstitution**

### **Article 48—42**

L'immeuble devra toujours être assuré régulièrement par les soins du syndic gérant pour un montant suffisant à assurer la reconstruction du complexe, fondations comprises, elle sera faite « valeur à neuf ».

Cette assurance couvrira les risques d'incendie, la foudre l'explosion de gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des voisins et la perte des loyers, le tout pour les sommes à déterminer par le syndic gérant.

Le syndic gérant acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans la proportion de la part de chacun dans le bien commun.

Chacun des copropriétaires aura droit à son exemplaire des polices.

### **Article 49—43**

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

### **Article 50—44**

Chaque propriétaire et occupant doit assurer personnellement son mobilier à ses frais, à une compagnie solvable, contre l'incendie, les explosions de gaz, la foudre, l'électricité, les risques locatifs et les risques de voisinage.

Il doit, justifier-de cette assurance et du paiement régulier des primes à toute demande du syndic gérant.

Chaque propriétaire peut faire à ses frais, toute assurance complémentaire qu'il désirera.

## **Article 51** **45**

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic gérant à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions à déterminer par l'assemblée générale.

Mais il sera tenu compte du droit des créanciers privilégiés et hypothécaires, et la présente clause ne pourra leur porter préjudice leur intervention sera donc demandée.

## **Article 52** **46**

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

- a) si le sinistre est partiel, gérant 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 gérant à charge de tous les copropriétaires proportionnellement à leur part dans le bien commun 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 est acquis aux copropriétaires au prorata de leur part dans le bien commun ;
- 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, à la majorité des trois/quarts des voix.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit de ces travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des quotes parts de chacun dans le bien commun fixées à l'acte de base et 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 en font la demande dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci, ou, si tous ne désirent pas 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 déterminé souverainement et sans appel par deux experts nommés sur simple ordonnance, par le Président du Tribunal Civil de la situation de l'immeuble, à la requête de la partie la plus diligente, et avec faculté pour les experts de s'adjointre un troisième expert pour les départager ; en cas de désaccord pour le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon. Le prix sera payé par : un tiers au comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec l'intérêt au taux légal payable en même temps que chaque fraction du principal.~~

~~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 éventuel seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs parts dans le bien commun fixées.~~

-L'assemblée générale décide de la démolition et de la reconstruction totale de l'immeuble pour des raisons de salubrité ou de sécurité ou de coût excessif par rapport à valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales.

La décision est prise au minimum à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

Si la décision est prise à l'unanimité de tous ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale, l'association des copropriétaires ne doit pas saisir le Juge de Paix, comme dit ci-dessus.

En cas destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorités à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.

Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

### **Article 53** 47

~~Si des embellissements ont été effectués par les propriétaires à leurs propriétés privatives, il leur appartient de les assurer à leurs frais sur la police générale, mais à charge d'en supporter les surcharges et sans que les autres propriétaires aient à intervenir dans le financement des frais de reconstruction éventuels.~~

Les propriétaires qui estimeraient que l'assurance est faite pour un chiffre insuffisant auront toujours la faculté de faire pour leur compte personnel une assurance complémentaire à la Compagnie assurant l'immeuble, 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, ils en disposeront en pleine liberté.

#### **Article 54** **48**

Une assurance sera également contractée et régulièrement maintenue en vigueur par les soins du syndic **gérant** contre les accidents du travail pouvant survenir à tout le personnel employé dans l'immeuble pour le compte commun des copropriétaires ainsi que contre tout accident pouvant survenir dans les parties communes de même que sur les trottoirs devant la résidence par suite de leur encombrement, défaut d'entretien, défaut d'enlèvement d'ordures, verglas ou neige, à tout visiteur quelconque.

Elle sera contractée par tous les propriétaires et fera partie des charges communes. Le montant de cette assurance sera fixé par le syndic **gérant**. Les primes de la police prévue au présent article seront payées par le syndic **gérant** et supportées par les copropriétaires dans la proportion de leur part dans le bien commun.

### **ASSURANCE DÉGÂTS DES EAUX**

#### **Article 55** **49**

Une assurance devra être régulièrement contractée et maintenue en vigueur par les soins du syndic **gérant**, contre tous dégâts provenant de l'utilisation des eaux dans l'immeuble, (fuite, rupture des conduites ou canalisations, refoulement, etc.) Les primes seront payées d'abord par le constructeur et ensuite par le syndic **gérant** et supportées par les copropriétaires dans la proportion de leur part dans le bien commun. L'assurance souscrite par le constructeur sera reprise et continuée par le syndic **gérant**.

\*\*\*\*

#### **Article 56** **50**

- Les diverses assurances dont question dans la présente section seront contractées pour des durées à fixer par le syndic **gérant**.



- L'AG du 6.3.1992 a décidé que la copropriété prenait en charge la franchise en cas de sinistre, sauf en cas de sinistre provoqué par la malveillance

Il a été précisé que la franchise était constitutive de charges communes seulement quand l'origine du problème était une partie commune ; si l'origine se trouve dans un appartement, la franchise doit être supportée par le propriétaire dudit appartement ; le cas échéant, remboursement au propriétaire qui a été victime du sinistre

- L'AG du 13.3.1996 a décidé que de manière générale, les déclarations de sinistre doivent être adressées au syndic et pas directement à l'assurance

## **Destination des locaux**

### **Article 57**

À l'exception du rez-de-chaussée et du premier étage, l'immeuble est destiné à servir de « résidence privée », ce terme étant employé par opposition à « usage de bureau » ou « atelier » 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, incommoder ou immoral ;
2. aucun établissement industriel, de quelque nature que ce soit ;
3. aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur ou les émanations pourraient nuire aux voisins ou copropriétaires ;
4. aucun moteur à l'intérieur des appartements, autres que ceux destinés à l'usage ménager et ceux nécessités par l'exercice de professions autorisées au rez-de-chaussée et au premier étage ; ces moteurs devront être munis obligatoirement d'un dispositif antiparasites ;
5. aucune réunion publique ou syndicale ;
6. aucun professorat de chant, d'instrument de musique ou de danse ;
7. aucun salon de coiffure, institut de beauté, de massage ou similaire, sauf au rez-de-chaussée et au premier étage.

Ces exemples sont donnés à titre indicatif mais non limitatif. L'exercice des professions libérales n'est autorisé qu'au premier étage.

~~Le syndic gérant de l'immeuble aura pour mission de veiller à ce que les présentes dispositions soient toujours parfaitement respectées.~~

### **Article 58**

~~Il est arrêté entre tous les copropriétaires d'appartements un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale des propriétaires statuant aux deux/tiers des voix qu'en respectant les conditions légales de quorum et de vote.~~

 Les modifications à ce règlement d'ordre intérieur devront figurer à leur date aux procès verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre spécial « Livre de gérance » tenu par le ~~syndic~~ gérant.

~~En cas d'aliénation ou de location d'un bien privatif, l'existence du règlement d'ordre intérieur, devra être portée à la connaissance du nouvel intéressé qui aura l'obligation de s'y conformer, au même titre que tout propriétaire ancien et qui sera censé le connaître par le seul fait de son occupation.~~

### **SECTION I - ENTRETIEN**

#### **Article 59**

~~Les travaux de peinture aux façades, tant derrière que devant, y compris les châssis, garde-corps et persiennes, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par le gérant et sous ses directives. Le gérant surveille l'emploi et l'entretien des balcons et terrasses, prend toutes mesures et décide de tous travaux à cet effet. Quant aux autres travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire, en temps utile, de manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien. Cet article s'applique à tous les copropriétaires de l'immeuble.~~

### **SECTION II - ASPECT**

#### **Article 60**

~~Les copropriétaires ne pourront mettre aux fenêtres, sur les balcons ou terrasses, dans les escaliers, vestibules ou passages, ni réclame, ni enseigne, garde-manger, linge ou autres objets, à l'exclusion toutefois des affiches ayant pour objet la vente ou la location tel qu'il est prévu à l'article 19. Toutefois, il pourra être apposé en façade, entre le rez-de-chaussée et le premier étage, une enseigne lumineuse ou autre, relative au commerce exercé au rez-de-chaussée, et ce avec~~

~~L'accord du gérant. Il sera permis d'apporter sur chaque porte-palière des appartements, une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant. À la porte d'entrée et dans le hall d'accès, il peut être placé une plaque professionnelle avec autorisation du syndic gérant et aux conditions qu'il déterminera. Dans l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres sur laquelle il pourra faire figurer le nom et la profession de son titulaire et l'étage où se trouve l'appartement qu'il habite. Il est interdit de sécher des linge, soit aux fenêtres, soit en terrasses en façade et de laisser couler ou rejoaillir l'eau sur les étages inférieurs. Aucun autre emblème que les drapeaux belges et liégeois ne peuvent être arborés sans autorisation du gérant de l'assemblée générale.~~

~~Les rideaux éventuellement posés aux fenêtres consisteront en voile de tulle d'un modèle unique déterminé par les copropriétaires, modèle qui devra être strictement respecté.~~

### **SECTION III - ORDRE À L'INTÉRIEUR**

#### **Article 61**

~~Les copropriétaires d'appartements ne pourront scier, fendre ou casser du bois dans les parties communes et sur les balcons et terrasses.~~

#### **Article 62**

~~Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les dégagements, les escaliers, paliers et couloirs devront être maintenus libres en tout temps. Il ne pourra en conséquence, jamais y être accroché ni déposé quoi que ce soit. Le stationnement des vélos et des voitures d'enfants y est interdit. Il est interdit aux enfants de jouer dans les parties communes. L'accès sur les toitures est interdit sauf en cas de déménagement.~~

#### **Article 63**

~~Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage, tel que le brossage de tapis, literies, habits et meubles, cirage de chaussures, etc. Le battage des tapis n'est autorisé que dans l'aire de manœuvre des voitures et ce, avant dix heures du matin.~~

#### **Article 64**

~~Il est strictement interdit d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc flexible, les raccords à gaz devront être en tuyaux rigides.~~

## **Article 65**

~~Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou leurs ayants droits, ne pourront avoir d'autres animaux que des chiens, des chats ou des oiseaux domestiques pour autant que ces animaux ne troublient pas la tranquillité des occupants de l'immeuble.~~

~~Les dégâts ou dégradations que pourraient causer ces animaux seront à la charge exclusive de leurs propriétaires, étant entendu, au surplus que le syndic gérant a tous pouvoirs pour prendre de sa seule autorité, les mesures nécessaires dans le cas où ces animaux troubleraient la tranquillité de l'immeuble et le repos de ses habitants.~~

## **Article 66**

~~Tout usage abusif d'instruments sonores sera sévèrement réprimé. En principe, l'usage de ces instruments est limité entre dix heures du matin et dix heures du soir. Les occupants qui font fonctionner leurs appareils de radio ou de télévision sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de la résidence, et cela, quel que soit le moment du jour ou de la nuit.~~

## **Article 67 : Usage des appareils communs**

~~L'usage des appareils communs de chauffage et autres appareils communs sera réglementé par le gérant **l'assemblée générale**.~~

~~L'utilisation de l'ascenseur, pour les déménagements est interdite, sauf accord préalable du gérant **de l'assemblée générale**.~~

## **Article 68 : Disposition particulière pour les garages**

~~Les garages ne devront recevoir d'autre destination, et tout usage par des taxis ou des voitures de louage est interdit.~~

~~Les baux consentis par les propriétaires des garages doivent contenir une clause spéciale portant que le garage loué doit être affecté uniquement à des véhicules privés et que tout acte de preneur qui serait en opposition avec ce caractère entraînerait de plein droit, sans préjudice à des dommages et intérêts, la déchéance du bail, aux torts du titulaire et l'expulsion immédiate de celui-ci.~~

## **SECTION IV - MORALITÉ ET TRANQUILLITÉ**

### **Article 69**

~~Les appartements d'habitation doivent être uniquement réservés à la résidence privée, sous réserve de l'exception prévue à l'article 56.~~

~~Les appartements quels qu'ils soient, ne pourront être occupés que par des personnes de bonne vie et mœurs qui doivent veiller à en jouir suivant la notion juridique **personne prudente et raisonnable (anciennement « bon père de famille »)** et à ne rien faire puisse nuire à la bonne tenue ou qui soit contraire à la morale.~~

~~Les copropriétaires, leurs locataires ou ayants droits devront veiller à ce que la moralité et la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille des gens à leur service et de leurs locataires ou visiteurs le cas échéant.~~

~~Tout conflit relatif à l'interprétation de cette clause ou à son exécution sera souverainement tranchée par le gérant **l'assemblée générale**.~~

### **Article 70**

~~Les baux consentis par les propriétaires d'appartements d'habitation devront contenir une clause spéciale portant que l'appartement loué devra être affecté uniquement à la résidence privée et que tout acte du preneur qui serait en opposition avec ce caractère d'occupation, entraînerait de plein droit, sans préjudice à tous dommages intérêts, la déchéance du bénéfice du bail aux torts du titulaire et l'expulsion immédiate de celui ci, sans qu'il soit besoin d'autres notes qu'une signification par lettre recommandée.~~

~~Tous pouvoirs sont ici donnés au **syndic** gérant pour mettre, le cas échéant, cette clause à exécution. La clause dont il s'agit stipule, en outre, qu'elle vise non seulement tout acte qui serait contraire à l'usage de l'appartement proprement dit, mais également tout acte qui serait contraire à la morale ou à la bonne tenue et que tout conflit relatif à son interprétation ou à son exécution sera tranché en dernier ressort par un arbitre nommé par le Notaire détenteur de la minute à laquelle le présent sera annexé.~~

~~Les baux devront également contenir la déclaration par les locataires, qu'ils réunissent toutes les conditions de moralité requises, et qu'ils se soumettent sous la sanction ci-dessus précitée, à l'obligation de remplir ponctuellement toutes les~~

~~prescriptions imposées par le présent règlement, dont ils reconnaissent avoir pris connaissance entière. Les dispositions du présent article concernant la morale et la bonne tenue de l'immeuble s'appliquent à toutes les parties de l'immeuble.~~

### **Article 71**

~~Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une même famille, leurs hôtes, et leurs domestiques.~~

### **Article 72**

~~Les copropriétaires quels qu'ils soient, et leurs ayants droit devront satisfaire à toutes les charges de la Commune, de la police et de la voirie.~~

### **Article 58**

~~Il est arrêté entre tous les copropriétaires d'appartements un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale des propriétaires statuant aux deux/tiers des voix, qu'en respectant les conditions légales de quorum et de vote.~~



~~Les modifications à ce règlement d'ordre intérieur devront figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre spécial « Livre de gérance » tenu par le syndic gérant.~~

~~En cas d'aliénation ou de location d'un bien privatif, l'existence du règlement d'ordre intérieur, devra être portée à la connaissance du nouvel intéressé qui aura l'obligation de s'y conformer, au même titre que tout propriétaire ancien et qui sera censé le connaître par le seul fait de son occupation.~~

## **SECTION I - ENTRETIEN**

### **Article 59**

~~Les travaux de peinture aux façades, tant derrière que devant, y compris les châssis, garde-corps et persiennes, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par le gérant et sous ses directives. Le gérant surveille l'emploi et l'entretien des balcons et terrasses, prend toutes mesures et décide de tous travaux à cet effet. Quant aux autres travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire, en temps utile, de manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien. Cet article s'applique à tous les copropriétaires de l'immeuble.~~

## **SECTION II - ASPECT**

### **Article 60**

~~Les copropriétaires ne pourront mettre aux fenêtres, sur les balcons ou terrasses, dans les escaliers, vestibules ou passages, ni réclame, ni enseigne, garde manger, linge ou autres objets, à l'exclusion toutefois des affiches ayant pour objet la vente ou la location tel qu'il est prévu à l'article 19.~~ Toutefois, il pourra être apposé en façade, entre le rez de chaussée et le premier étage, une enseigne lumineuse ou autre, relative au commerce exercé au rez de chaussée, et ce avec l'accord du gérant. Il sera permis d'apporter sur chaque porte palière des appartements, une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant. À la porte d'entrée et dans le hall d'accès, il peut être placé une plaque professionnelle avec autorisation du syndic gérant et aux conditions qu'il déterminera. Dans l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres sur laquelle il pourra faire figurer le nom et la profession de son titulaire et l'étage où se trouve l'appartement qu'il habite. Il est interdit de sécher des linge, soit aux fenêtres, soit en terrasses en façade et de laisser couler ou rejallir l'eau sur les étages inférieurs. Aucun autre emblème que les drapeaux belges et liégeois ne peuvent être arborés sans autorisation du gérant de l'assemblée générale.

~~Les rideaux éventuellement posés aux fenêtres consisteront en voile de tulle d'un modèle unique déterminé par les copropriétaires, modèle qui devra être strictement respecté.~~

## **SECTION III - ORDRE À L'INTÉRIEUR**

### **Article 61**

~~Les copropriétaires d'appartements ne pourront scier, fendre ou casser du bois dans les parties communes et sur les balcons et terrasses.~~

### **Article 62**

~~Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les dégagements, les escaliers, paliers et couloirs devront être maintenus libres en tout temps. Il ne pourra en conséquence, jamais y être accroché ni déposé quoi que ce soit. Le stationnement des vélos et des voitures d'enfants y est interdit. Il est interdit aux enfants de jouer dans les parties communes. L'accès sur les toitures est interdit sauf en cas de déménagement.~~

### **Article 63**

~~Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage, tel que le brossage de tapis, literies, habits et meubles, cirage de chaussures, etc. Le battage des tapis n'est autorisé que dans l'aire de manœuvre des voitures et ce, avant dix heures du matin.~~

### **Article 64**

~~Il est strictement interdit d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc flexible, les raccords à gaz devront être en tuyaux rigides.~~

### **Article 65**

~~Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou leurs ayants droits, ne pourront avoir d'autres animaux que des chiens, des chats ou des oiseaux domestiques pour autant que ces animaux ne troubleront pas la tranquillité des occupants de l'immeuble.~~

~~Les dégâts ou dégradations que pourraient causer ces animaux seront à la charge exclusive de leurs propriétaires, étant entendu, au surplus que le syndic gérant a tous pouvoirs pour prendre de sa seule autorité, les mesures nécessaires dans le cas où ces animaux troubleraient la tranquillité de l'immeuble et le repos de ses habitants.~~

### **Article 66**

~~Tout usage abusif d'instruments sonores sera sévèrement réprimé. En principe, l'usage de ces instruments est limité entre dix heures du matin et dix heures du soir. Les occupants qui font fonctionner leurs appareils de radio ou de télévision sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommoder les autres occupants de la résidence, et cela, quel que soit le moment du jour ou de la nuit.~~

### **Article 67 : Usage des appareils communs**

~~L'usage des appareils communs de chauffage et autres appareils communs sera réglementé par le gérant **l'assemblée générale**.~~

~~L'utilisation de l'ascenseur, pour les déménagements est interdite, sauf accord préalable du gérant **de l'assemblée générale**.~~

## Article 68 : Disposition particulière pour les garages

Les garages ne devront recevoir d'autre destination, et tout usage par des taxis ou des voitures de louage est interdit.

Les baux consentis par les propriétaires des garages doivent contenir une clause spéciale portant que le garage loué doit être affecté uniquement à des véhicules privés et que tout acte de preneur qui serait en opposition avec ce caractère entraînerait de plein droit, sans préjudice à des dommages et intérêts, la déchéance du bail, aux torts du titulaire et l'expulsion immédiate de celui-ci.

## SECTION IV - MORALITÉ ET TRANQUILLITÉ

### Article 69

Les appartements d'habitation doivent être uniquement réservés à la résidence privée, sous réserve de l'exception prévue à l'article 56.

Les appartements quels qu'ils soient, ne pourront être occupés que par des personnes de bonne vie et mœurs qui doivent veiller à en jouir suivant la notion juridique **personne prudente et raisonnable** (anciennement « bon père de famille ») et à ne rien faire puisse nuire à la bonne tenue ou qui soit contraire à la morale.

Les copropriétaires, leurs locataires ou ayants droits devront veiller à ce que la moralité et la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille des gens à leur service et de leurs locataires ou visiteurs le cas échéant.

Tout conflit relatif à l'interprétation de cette clause ou à son exécution sera souverainement tranchée par le gérant **l'assemblée générale**.

### Article 70

Les baux consentis par les propriétaires d'appartements d'habitation devront contenir une clause spéciale portant que l'appartement loué devra être affecté uniquement à la résidence privée et que tout acte du preneur qui serait en opposition avec ce caractère d'occupation, entraînerait de plein droit, sans préjudice à tous dommages intérêts, la déchéance du bénéfice du bail aux torts du titulaire et l'expulsion immédiate de celui-ci, sans qu'il soit besoin d'autres notes qu'une signification par lettre recommandée.

~~Tous pouvoirs sont ici donnés au syndic gérant pour mettre, le cas échéant, cette clause à exécution. La clause dont il s'agit stipule, en outre, qu'elle vise non seulement tout acte qui serait contraire à l'usage de l'appartement proprement dit, mais également tout acte qui serait contraire à la morale ou à la bonne tenue et que tout conflit relatif à son interprétation ou à son exécution sera tranché en dernier ressort par un arbitre nommé par le Notaire détenteur de la minute à laquelle le présent sera annexé.~~

~~Les baux devront également contenir la déclaration par les locataires, qu'ils réunissent toutes les conditions de moralité requises, et qu'ils se soumettent sous la sanction ci-dessus précitée, à l'obligation de remplir ponctuellement toutes les prescriptions imposées par le présent règlement, dont ils reconnaissent avoir pris connaissance entière. Les dispositions du présent article concernant la morale et la bonne tenue de l'immeuble s'appliquent à toutes les parties de l'immeuble.~~

### **Article 71**

~~Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une même famille, leurs hôtes, et leurs domestiques.~~

### **Article 72**

~~Les copropriétaires quels qu'ils soient, et leurs ayants droit devront satisfaire à toutes les charges de la Commune, de la police et de la voirie.~~

## **CHAPITRE V – CONTENTIEUX – ACTIONS EN JUSTICE**

### **Article 51 : Actions en justice**

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

~~Nonobstant l'article 3.86 §3 du Code civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges.~~

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

Il décide seul de toutes mesures judiciaires et extrajudiciaires pour récupérer les charges.

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

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

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

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

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

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

h) Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le Juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.

Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

- i) Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux points g) et h), et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.
- j) Tout copropriétaire peut demander au Juge de rectifier :
  - 1° la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;
  - 2° le mode de répartition des charges si celui-ci cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.
- k) Lorsqu'une minorité de copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au Juge, afin que celui-ci substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.
- l) Les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimaliser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes.

À cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée. Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires, peuvent décider d'effectuer eux-

mêmes les travaux d'optimalisation de l'infrastructure. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué au présent alinéa. Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé.

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

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

Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possible pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou à l'opérateur de service d'utilité publique concerné.]

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

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

- n) En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le Juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire.
- o) Toute personne occupant, l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au Juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui en est faite et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

- p) En cas de désaccord entre copropriétaires et syndic au sujet de l'interprétation du règlement de copropriété, le litige sera porté devant l'assemblée générale en degré de conciliation.

Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, le litige sera porté par la partie la plus diligente devant le Juge de Paix compétent.

## **CHAPITRE VI - Procédures judiciaires et extrajudiciaires - Honoraires et dépens**

### **Article 52**

- Le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs, sauf quand on est dans l'hypothèse du vote de la destruction ou de la reconstruction totale de l'immeuble, à la majorité seulement des quatre

cinquièmes des voix : dans le cas, l'ACP doit aller devant le Juge de Paix et tous les frais et honoraires judiciaires et extraordinaire de cette action sont toujours à la charge de l'ACP, sans participation des copropriétaires contre qui l'action a été dirigée. Par dérogation à l'article 1017 du Code judiciaire, la condition aux dépens est toujours prononcée à charge de l'ACP.

- Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement non fondée par le Juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.
- Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée totalement fondée par le Juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.
- Si la demande est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire demandeur ou défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

## **CHAPITRE VII – CESSION ENTRE VIFS ET TRANSFERT POUR CAUSE DE MORT**

### **Article 53**

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

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve ;
- 2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires ainsi que les frais de transmission des informations requises ;

- 3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété ;
- 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété et des montants en jeu ;
- 5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années ;
- 6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

À défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le Notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, avise les parties de la carence de celui-ci.

- b) En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de mort d'un lot, le Notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par envoi recommandé, de lui transmettre les informations et documents suivants outre, le cas échéant, l'actualisation des informations visées au paragraphe 1<sup>er</sup> :
  - 1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
  - 2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
  - 3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les documents énumérés ci-dessus au a) sont demandés par le Notaire au syndic de la même manière s'ils ne sont pas encore en la possession du copropriétaire entrant.

Le Notaire transmet ensuite les documents au copropriétaire entrant.

À défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande, le Notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 1°, 2°, 3° et 4°. Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il peut jouir des parties communes.

Toutefois, le copropriétaire entrant est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

- c) En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot ou de démembrément entre vifs du droit de propriété sur un lot, le Notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle, et éventuellement future, des personnes concernées et, le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 3.87 §1<sup>er</sup>, alinéa 2 du Code civil.

Les frais de transmission des informations requises ci-dessus aux points a) à c) sont à charge du copropriétaire sortant.

\*\*\*\*\*

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

—

- le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il ne pouvait plus jouir des parties communes; le décompte est établi par le syndic ; la quote-part du lot dans le fonds de roulement est remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant ;
- sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

Lors de la passation de l'acte authentique, le Notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant, ainsi que les frais de transmission des informations requises ci-avant aux points a) à c). Toutefois, le Notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

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

- Lors de la passation de l'acte authentique, le Notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant, ainsi que les frais de transmission des informations requises ci-avant aux points a) à c). Toutefois, le Notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

## **CHAPITRE VIII - Solidarité pour le paiement des charges**

### **Article 58**

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

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

Il en sera de même pour tout autre démembrement du droit de propriété ou indivision ou hypothèses constituant un mixte des deux.

## **CHAPITRE IX - Clauses et sanctions en cas de non-paiement des sommes dues**

### **Article 59**

### **Article 76**

~~La somme à payer sera celle désignée par le syndic gérant. À défaut, par un copropriétaire de régler son versement mensuel dans la quinzaine de l'envoi de son versement mensuel seront majorées au profit de la caisse commune, d'une pénalité de un et demi pour cent par quinzaine de retard sans préjudice de l'exigibilité du principal, chaque quinzaine étant due en entier.~~

~~L'AG du 19.3.1993 a décidé qu'en cas de non paiement, une taxe forfaitaire de 500 frs sera due, à laquelle sera ajouté un intérêt de retard équivalent au taux de crédit de caisse en vigueur ( PV AG 19.3..1993 )~~

\*\*\*\*\*

### **Idéalement l'article devrait être libellé comme suit pour être conforme aux obligations légales et à la jurisprudence.**

Tout compte (cela vise toute somme réclamée au titre de provisions ou d'appels ou de charges réelles, dans le cadre du fonds de roulement, fonds de réserve ou d'appels spéciaux) doit se solder dans les 15 jours de l'invitation à payer ; à défaut d'être réglé dans ce délai, le compte est majoré automatiquement de plein droit et sans mise en demeure, à l'expiration de l'échéance conventionnelle, de l'intérêt au taux légal majoré de 3 % au profit du fonds commun, sans préjudice à l'exigibilité du principal.

Deux rappels, pouvant valoir mise en demeure, sont adressés au minimum par le syndic.

Si les sommes dues ne sont pas acquittées, le dossier porté en contentieux est adressé au conseil de l'association des copropriétaires, qui adresse au débiteur, au minimum, une lettre de mise en demeure, avant de l'assigner devant les juridictions compétentes

**Le coût :**

- \* des rappels-mise en demeure, adressés éventuellement par recommandé,
- \* Et de la mise en contentieux du dossier,

par le syndic sont déterminés, à l'unité, par les conditions financières du contrat de syndic, qui constituent l'annexe de ce dernier et en font donc partie intégrante.

Dans ce cadre, ces intérêts, frais de rappels-mise en demeure et frais de contentieux sont dus par le débiteur et s'ajoute au principal à payer.

\*\*\*\*\*

- Les charges sont trimestrielles avec paiement anticipé ( PV AG 19.3.1993 )

~~En outre, après une lettre recommandée restée infructueuse durant trente jours, le gérant pourra bloquer les vannes et interrupteurs de distribution d'eau, de gaz, et d'électricité et de calories du défaiillant. Il cocherà ces vannes de son sceau et si le propriétaire défaiillant de briser l'un ou l'autre de ces sceaux, il sera possible d'une amende de MILLE francs 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.

- Durant la carence du défaiillant, les autres copropriétaires seront tenus de payer, **après décision d'assemblée générale**, chacun en proportion de sa quote-part, la somme manquante, ce après trente jours de carence.

- Si l'appartement du défaiillant est loué, le **syndic gérant** sera en droit d'en percevoir le loyer et d'en délivrer quittance en prélevant le montant de son compte impayé et en bloquant le solde s'il y en a un ;

L'AG du 3.3.1995 a précisé que quand un propriétaire non occupant est en retard de paiement, le syndic peut contraindre le locataire à verser les charges ainsi que les loyers dus à son propriétaire directement sur le compte de la copropriété et ceci jusqu'à apurement de la dette du bien concerné.

## **CHAPITRE X : Divers**

### **Article 60**

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

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

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

### **Article 61**

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

## **SECTION V - GÉRANCE (OBSCURO)**

Comme il est stipulé à l'Article 20 ci avant, la société comparante assumera elle-même ou par personnes à désigner par elle, la gérance de la résidence PANORAMA SUD pendant les dix premières années et selon les dispositions de l'article susdit.

En cas de changement du gérant, celui-ci sera élu par l'assemblée générale qui pourra le choisir soit parmi les copropriétaires, soit en dehors d'eux. Les émoluments du gérant seront fixés par l'assemblée des copropriétaires.

### **Article 73 : Attributions**

Le gérant a dans ses attributions :

- a) éventuellement, l'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrage proposées à l'entretien des parties communes et la surveillance de leur travail ;
- b) l'exécution des travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues au présent règlement, à cet effet, il commandera tous ouvriers ou travailleurs dont le concours sera nécessaire ;
- c) les recettes provenant des choses communes ;

- d) le bon entretien et le fonctionnement normal de tous services communs et notamment : la commande régulière de combustible et l'entretien constant des installations de chauffage central, l'exécution sans retard des travaux décidés par l'assemblée générale ;
- e) la répartition entre les copropriétaires des dépenses communes, la gestion de la caisse commune, ainsi que du fonds de réserve, dont il sera question ci-après ;
- f) le relevé mensuel des indications des divers compteurs qui ne dépendant pas d'administrations productrices de fluides divers.

En général, il assure la gestion de tout le complexe.

#### **Article 74**

Le gérant présente ses comptes trimestriellement à chaque propriétaire et usager.

#### **Article 75**

, le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes de l'immeuble vis à vis des tiers et des administrations publiques. Il fait rapport à l'assemblée générale qui décide des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs. En cas d'urgence, ces mesures sont prises par le gérant lui-même, à charge d'en rendre compte le plus tôt possible à l'assemblée.

#### **Article 76 : Caisse commune et fonds de réserve**

Le gérant ouvrira un compte de chèques postaux ou un compte en banque sous son au nom avec la mention « gérance de la Résidence PANORAMA SUD ».

##### **A. Caisse commune**

La caisse commune est alimentée par les versements mensuels des copropriétaires dont le montant sera fixé par l'assemblée générale ou le syndic gérant. Lors de la présentation annuelle des comptes généraux à l'assemblée générale, le solde du compte propre de chaque propriétaire sera liquidé soit par un remboursement effectué par le syndic gérant si ce compte est créditeur, soit par un versement effectué par le propriétaire intéressé si ce compte est débiteur.

Le gérant pourra toujours modifier la quantum de la somme à payer mensuellement par chaque propriétaire, suivant les besoins de l'immeuble.

~~Ces provisions seront versées au compte banque « gérance de la résidence « Panorama Sud ».~~

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

#### ***B. Fonds de réserve***

~~Il sera éventuellement constitué un fonds de réserve qui sera alimenté par les provisions exceptionnelles et occasionnelles à verser par chaque propriétaire sur invitation et suivant les indications du gérant et destiné à pourvoir aux éventuelles insuffisances des versements périodiques et ce, spécialement pour les nécessités de remise en état des parties communes.~~

~~La somme à payer sera celle désignée par le syndic gérant. À défaut, par un copropriétaire de régler son versement mensuel dans la quinzaine de l'envoi de son versement mensuel seront majorées au profit de la caisse commune, d'une pénalité de un et demi pour cent par quinzaine de retard sans préjudice de l'exigibilité du principal, chaque quinzaine étant due en entier.~~

~~En outre, après une lettre recommandée restée infructueuse durant trente jours, le gérant pourra bloquer les vannes et interrupteurs de distribution d'eau, de gaz, et d'électricité et de calories du défaillant. Il cocherà ces vannes de son sceau et si le propriétaire défaillant de briser l'un ou l'autre de ces sceaux, il sera possible d'une amende de MILLE francs 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.~~

~~Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus de payer chacun en proportion de sa quote-part, la somme manquante, ce après trente jours de carence.~~

~~Si l'appartement du défaillant est loué, le gérant sera en droit d'en percevoir le loyer et d'en délivrer quittance en prélevant le montant de son compte impayé et en bloquant le solde s'il y en a un.~~

### **Article 77 : Clause compromissoire d'arbitrage**

~~Les copropriétaires renoncent à se pourvoir en justice ordinaire pour régler tout litige généralement quelconque né ou à naître de l'interprétation ou de l'exécution du présent acte et du statut immobilier y annexé.~~

~~En cas de désaccord entre plusieurs copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le gérant, au sujet de l'interprétation ou de l'exécution du présent statut de l'immeuble ou du règlement d'ordre intérieur, la question sera soumise à l'assemblée générale des copropriétaires.~~

~~Au cas où le différend ne serait pas aplani par cette intervention de l'assemblée, il sera soumis à un arbitre désigné par le Notaire détenteur de la minute à laquelle le présent règlement est annexé.~~

~~L'arbitre désigné statuera en dernier ressort en se basant sur les règles décrites au Code civil, le pacte entre les parties, les usages et suivant la procédure du Livre III de la partie I du Code de procédure civile : Des Arbitrages.~~

~~Pour les besoins de la procédure, chaque partie fait élection de domicile en l'immeuble résidence PANORAMA SUD à Grivegnée.~~

~~En cas de changement de domicile, avant ou en cours de la procédure, la partie devra en aviser le gérant et l'autre partie par lettre recommandée à la poste, à peine de quoi toutes significations seront valables et faites au domicile élu.~~

~~Le gérant devra aviser l'arbitre du changement de domicile qui lui aura été signifié.~~

~~L'arbitre statue sur les dépens.~~

### **Dispositions générales**

~~Le présent règlement général de propriété (statut réel et règlement d'ordre intérieur présentement arrêté) demeurera annexé à l'acte de base de la résidence PANORAMA SUD, reçu par Maître Léon DOYEN. Il en sera imprimé des exemplaires qui seront remis aux mains de chacun des copropriétaires.~~

~~Le règlement général étant obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui possèderont un droit quelque nature qu'il soit dans le complexe, les contractants à tous actes translatifs, déclaratifs ou de location devront y déclarer expressément que chacun d'eux a parfaite connaissance du règlement et qu'ils s'y soumettent entièrement, qu'ils s'obligent à le respecter et à le faire respecter en sa forme et teneur, par tous les héritiers et~~

~~successeurs à tout titre quelconque, indivisiblement tenus. Dans chacun de ces contrats, les parties devront faire élection de domicile attributif de Juridiction à Liège, à défaut de quoi ce domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble.~~

~~Annexé à l'acte de base de la résidence PANORAMA SUD et igné « ne varietur » par les parties comparantes au dit acte.~~

## **Acte d'achat A02G du 31/08/1971**

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE ET UN, le mardi trente et un août,

Devant Maître Léon DOYEN, Notaire à Liège,

**ONT COMPARU :**

**DE PREMIÈRE PART :**

Monsieur Mojzesz SWIERCZYNISKI, commerçant, né à CZESTO-CHOWA (Pologne), le dix-neuf mars mil neuf cent sept, et son épouse, Madame Frymeta WAINRYT, sans profession, née à PRZEBORZ (Pologne), le seize mars mil neuf cent cinq, demeurant ensemble à Liège, Rue de la Régence, 20/bis,

Ici représentés par Monsieur René DAUNE, clerc de Notaire, demeurant à Liège, en vertu des pouvoirs lui conférés dans l'acte de base ci-après vanté,

**DE DEUXIÈME PART :**

La Société anonyme COMPAGNIE D'ÉTUDES, DE TRAVAUX ET D'INVESTISSEMENTS, en abrégé C.E.T.I., établie et ayant son siège social à Liège, Boulevard d'Avroy, 124, inscrite au Registre du Commerce de Liège sous le numéro 110.421, Constituée par acte avenu devant Maître VANDERBORGT, Notaire à WATERLOO, le dix-huit juin mil neuf cent soixante-neuf, publié aux Annexes du Moniteur belge du douze juillet suivant sous le numéro 1975-2 et dont les statuts ont été modifiés, par acte reçu par Maître KLEINERMANN, Notaire à Liège, le huit juin mil neuf cent septante, publié auxdites Annexes du vingt-sept juin suivant sous le numéro 1994-5.

Ici valablement représentée par Monsieur Georges BADOUL, demeurant à Liège ;

Agissant en qualité d'Administrateur-délégué, appelé à cette fonction par l'Assemblée Générale du quinze octobre mil neuf cent soixante-neuf dont la délibération a été publiée aux Annexes du Moniteur belge du vingt-neuf novembre suivant sous le numéro 2867-6,

**ET DE TROISIÈME PART :**

1. Mademoiselle Viviane Josée Fernande LIBERT, commerçante, née à Barvaux-sur-Ourthe, le vingt-sept février mil neuf cent quarante-neuf,
2. Monsieur Giuseppe BANDINI, peintre en bâtiments, né à BRISIGHELLA (Italie), le trois mai mil neuf cent quarante-huit, demeurant tous deux à Liège, Rue Sainte-Marguerite, 108, déclarant acquérir les biens ci-après désignés, indivisément chacun à concurrence de moitié,

**LESQUELS comparants Nous ont exposé et requis d'acter ce qui suit :**

**I.**

Les Comparants de première part sont propriétaires d'une parcelle de terrain sise à GRIVEGNEE, Rue des Vergers, où elle présente une façade de septante-deux mètres quarante-sept centimètres, reprise au cadastre sous le numéro 738/N/4 de la Section C, d'une contenance mesurée de deux mille deux cent trente-cinq mètres carrés, pour l'avoir acquise de Monsieur Naftuli SWIERCZYNISKI, Architecte à Liège, aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné, le vingt-cinq mars mil neuf cent septante, transcrit à Liège, Deuxième Bureau, le six avril suivant, volume 2468, numéro 35.

La suite de l'origine de propriété est donnée dans l'acte de base ci-après vanté auquel il est expressément référé.

**II.**

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné, le dix-huit janvier mil neuf cent septante et un, transcrit à Liège, Deuxième Bureau, le vingt-huit janvier suivant, volume 2576, numéro 20, suivi d'un acte modificatif reçu par le Notaire soussigné, le douze mars mil neuf cent septante et un, transcrit à Liège, Deuxième Bureau, le vingt-six mars suivant, volume 2584 numéro 35, les comparants de première part, Monsieur et :Madame SWIERCZYNISKI-WAINRYT, ont renoncé partiellement au droit d'accession immobilière au profit de la Société anonyme, comparante de deuxième part, relativement aux constructions et implantations que cette dernière envisage d'édifier sur la parcelle susdécrite.

**III.**

Aux termes du même acte du dix-huit janvier mil neuf cent septante et un et de l'acte modificatif du douze mars mil neuf cent septante et un, susvantisés, la société anonyme, comparante de deuxième part, a décidé d'édifier sur le terrain prédécris un complexe immobilier d'écrit dans ces actes et placé sous le régime de la division horizontale de propriété et de l'indivision forcée et permanente, ce complexe étant dénommé « PANORAMA-SUD ».

**CET EXPOSÉ FAIT, les comparants ont convenu ce qui suit :**

**VENTES**

1. Vente des quotités de terrain

Les comparants de première part, Monsieur e Madame SWIERCZYNSKI-WAINRYT, déclarent, par les présentes, VENDRE, sous les garanties ordinaires de fait et de droit et pour quittes et libres de toutes dettes et charges hypothécaires et privilégiées généralement quelconques, sans garantie quant à la contenance exprimée, toute différence en plus ou en moins, excédât-elle même un/vingtième, étant au profit ou à la perte de la partie acquéreuse,

À Mademoiselle LIBERT et Monsieur BANDINI,

Partie acquéreuse comparante de troisième part, qui accepte :

- deux cent et onze/dix millièmes (211/10.000) du terrain, assiette du complexe et se rapportant aux biens privatifs ci-après décrits :

### **Prix**

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de SOIXANTE-TROIS MILLE TROIS CENTS francs, stipulé payable et exigible, sans intérêts jusqu'aux dates d'échéance, suivant conventions particulières entre parties.

#### **2. Vente des biens privatifs et des quotités dans les parties communes du complexe.**

La Société comparante de deuxième part, déclare, par les présentes, VENDRE, sous les garanties ordinaires de fait et de droit et libres de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires généralement quelconques,

À Mademoiselle LIBERT et Monsieur BANDINI,

Partie acquéreuse, comparante de troisième part, qui accepte :

##### **A. En propriété privative et exclusive :**

a) l'appartement Type A du deuxième étage du bloc A (côté gauche) comprenant : hall, living, cuisine, remise, utilités, salle de bains, trois chambres à coucher et terrasse en façade postérieure, d'une contenance approximative de nonante huit mètres carrés cinquante décimètres carrés.

À cet égard, il est déclaré qu'une chambre à coucher de l'appartement contigu est inclue dans l'appartement présentement vendu, ainsi qu'il résulte d'un plan modificatif annexé au présent apte avec lequel il sera enregistré après avoir été paraphé « ne varietur » par, les parties et le Notaire.

- b) ~~en sous-sol, la cave numéro C/2 du bloc A;~~  
c) ~~Un emplacement pour voiture automobile numéro 42 situé au niveau inférieur.~~

B. En copropriété et indivision forcée et permanente :

- a) ~~les cent nonante-deux/dix millièmes (192/10.000) des parties communes du complexe, se rapportant à l'appartement susmentionné, la cave n'ayant pas, de quotité propre, et compte tenu de ce qu'une chambre supplémentaire y a été incorporée,~~  
b) ~~les dix-neuf/dix millièmes (19/10.000) des parties communes du complexe se rapportant à l'emplacement pour voiture automobile.~~

**Prix**

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de NEUF CENT VINGT-SIX MILLE SEPT CENTS franc.

Il est stipulé payable et exigible sans intérêt jusqu'alors, suivant conventions particulières avenues entre parties.

**DÉCLARATIONS**

La Société anonyme, comparante de deuxième part et constructrice du complexe « PANORAMA-SUD » déclare :

1. que les plans de constructions ont recueilli l'approbation des services compétents de la Commune de GRIVEGNEE et de l'Urbanisme et que le permis de bâtir a été délivré le onze janvier mil neuf cent septante et un ;
2. que la construction a commencé au cours de l'année mil neuf cent septante et un et que la présente cession a lieu en cours d'érection.
3. qu'elle est immatriculée aux Services de la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro 406.459.503 du Premier Contrôle de Liège.

**CONDITIONS**

1. La partie acquéreuse aura, dès ce jour, la propriété des biens acquis.

Elle en aura la jouissance, à compter du même moment, pour les mettre à la disposition de la Société constructrice en vue de permettre à cette dernière la continuation des travaux de construction du complexe.

Elle en aura la jouissance, aux fins d'utilisation, dès l'achèvement des travaux dans les parties privatives, après réception de ces travaux et paiement des sommes qui pourraient être exigibles à ce moment et à charge pour elle de supporter les charges communes les impositions publiques et charges diverses de toute nature afférentes aux biens susdits, dès qu'elles deviendront exigibles.

2. Les taxes de bâtisses qui pourraient être perçues par la Commune de Grivegnée seront à chargé de tous les copropriétaires au prorata des quotités possédées par chacun d'eux dans la copropriété du Complexe.
3. La partie acquéreuse est subrogée de plein droit, par le fait même des présentés, dans tous les droits, actions et obligations des vendeurs de première et de deuxième parts, vis-à-vis des tiers, que ce soit du chef de dégradations résultant des travaux miniers ou de toute autre cause.
4. Le présent, contrat est soumis aux clauses et conditions de l'acte de base, de ses annexes, et de l'acte modificatif susvantisés, dont les parties déclarent avoir parfaite connaissance, dispensant expressément le Notaire instrumentant d'en reproduire ici la teneur. Toutes ces clauses et conditions de stricte interprétation et nullement de style, sont applicables à la présente vente.
5. Les parties stipulent, à titre essentielle de la présente vente, qu'en aucun cas, les modifications apportées dans la composition de la Résidence, en vertu des stipulations de l'acte de base, n'auront comme conséquence d'entraîner un changement quelconque du prix de la présente vente.

#### 6. Renonciation au droit d'accession

Tous les copropriétaires actuels et notamment les parties aux présentes, affirment leur parfait accord pour se céder mutuellement et réciproquement le droit d'accession immobilière.

Ce droit vise tout ce qui ne se rapporte pas, pour chaque propriétaire, aux biens privatifs dont il se réserve l'entièvre et exclusive propriété.

La cession dont s'agit, indispensable pour donner au complexe sa base légale, est faite à titre onéreux, moyennant cession réciproque des droits des autres propriétaires.

## **MANDAT**

A. Conformément aux stipulations de l'acte de base, la partie acquéreuse donne pouvoir à Messieurs René DAUNE et Henri FRANCOIS, clercs de Notaire, à Liège et EMBOURG.

Avec pouvoir d'agir ensemble ou séparément,

Aux fins de :

- a) comparaître à tous actes ayant pour objet la cession de mitoyenneté, dresser ou faire dresser tous plans de cession, fixer les prix, les recevoir et en donner quittances ;
- b) comparaître à tous actes ayant pour objet de modifier ou rectifier l'acte de base et l'acte modificatif susmentionnés, tant relativement aux quotités attribuées dans lesdits actes aux parties communes y compris le terrain, notamment si des étages supplémentaires venaient à être édifiés, dresser ou faire dresser tous plans ;
- c) affecter en hypothèque au profit de la Société anonyme comparante de deuxième, part, pour un maximum égal au prix d'acquisition, de trois années d'intérêts au taux convenu et d'une somme égale à dix pour cent de la somme principale, les biens acquis aux termes des présentes, soumettre les biens hypothéqués aux modalités d'expropriation prévues par le Code Judiciaire, avec dispense de toutes formalités que ce Code autorise à supprimer, faire tous exposés et déclarations, élire domicile.

Il est entendu à cet égard :

- a) que la prise d'inscription aura lieu aux frais de la partie acquéreuse,
- b) que la société susdite ne prendra cette inscription qu'à défaut de paiement à l'une des échéances convenues et après un préavis de quinze jours, par lettre recommandée à la poste, fixant le montant réclamé et non payé et les intérêts de retard et prévenant la partie acquéreuse de l'affection hypothécaire à réaliser ;
- c) que la partie acquéreuse s'interdit d'aliéner ou d'hypothéquer les biens acquis aux termes des présentes sans le consentement écrit et préalable de la Société comparante de deuxième part, tant que toutes sommes dues en vertu des présentes et/ou des conventions particulières n'auront pas été acquittées,

- d) qu'en cas d'affectation hypothécaire par la partie acquéreuse et autorisée par ladite Société, il devra être délégué tout ou partie du prêt ou du crédit à la Société susdite jusqu'à concurrence des sommes lui restant dues.
- B. La partie acquéreuse confère, par les présentes, mandat à l'Architecte, auteur des plans du complexe, pour procéder pour elle et en son nom, à 1a réception provisoire et à la réception définitive des travaux. Toutefois, la partie acquéreuse devra être convoquée, par lettre recommandée à la poste, lors de chaque réception qui l'intéresse.

À cet égard, il est stipulé que l'occupation effective ne pourra se faire avant la réception provisoire des biens, sauf à dégager la Société constructrice et l'Architecte de toutes responsabilités pour troubles de jouissance ou autres généralement quelconques. Une occupation prématuée vaudra de plein droit acceptation pure et simple de la réception.

## **DIVERS**

Pour baser la perception des droits d'enregistrement, les parties déclarent que la participation de la partie acquéreuse, dans les frais de l'acte de base et mise à sa charge est de DEUX MILLE SIX CENT CINQUANTE-NEUF francs.

Les frais, droits et honoraires des présentes sont à charge de la partie acquéreuse, de même que la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Le Notaire soussigné a donné lecture aux parties de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement.

Il atteste et certifie avoir identifié les parties au vu des documents prescrits par la loi.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office en vert des présentes de quelque chef que ce soit.

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites les parties font élection de domicile en leur siège et domiciles respectifs.

DONT ACTE,

Fait et passé à Liège, en l'Étude,

LECTURE FAITE, les parties et le Notaire ont signé.

**Acte d'achat B02D du 11/02/1974**

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE-QUATRE

Le lundi onze février,

Devant Maître Léon DOYEN, Notaire à Liège,

**ONT COMPARU :**

**DE PREMIÈRE PART :**

Monsieur Mojzesz SWIERCZYNISKI, commerçant, né à CZESTO-MOWA (Pologne), le dix-neuf mars mil neuf cent sept et son épouse Madame Frymeta WAINRYT, sans profession, née à PRZEBORZ (Pologne), le seize mars mil neuf cent cinq, demeurant à Liège, Rue de la Régence, 20/bis,

Ici représentée par Monsieur René DAUNE, clerc de notaire, demeurant à Liège, en vertu des pouvoirs lui conférés dans l'acte de base ci-après vanté,

**DE DEUXIÈME PART :**

La Société anonyme COMPAGNIE D'ÉTUDES, DE TRAVAUX ET D'INVESTISSEMENTS, en abrégé C.E.T.I., établie et ayant son siège social à Liège, Boulevard d'Avroy, 124, inscrite au Registre du Commerce de Liège sous le numéro 110.421.

Constituée par acte avenu devant Maître VANDERBORGT, Notaire à WATERLOO, le dix-huit juin mil neuf cent soixante-neuf, publié aux Annexes du Moniteur belge du douze juillet suivant sous le numéro 1975-2 et dont les statuts ont été modifiés par acte reçu par Maître KLEINERMANN, Notaire à Liège, le huit juin mil neuf cent septante, publié auxdites Annexes du vingt-sept juin suivant sous le numéro 1994-5,

Ici valablement représentée par Monsieur Georges BADOUL, demeurant à Liège,

Agissant en qualité d'Administrateur-Délégué, appelé à cette fonction par l'Assemblée Générale du quinze octobre mil neuf cent soixante-neuf dont la délibération a été publiée aux Annexes du Moniteur belge du vingt-neuf novembre suivant sous le numéro 2867-6,

**ET DE TROISIÈME PART :**

Monsieur Jacques Aloys VAN BRABANT, garagiste, né à BRUSTEM, le cinq juillet mil neuf cent trente-cinq et son épouse, Madame Françoise Hortense Céline WIAME, sans profession, née à JEMEPPÉ, le dix-huit décembre mil neuf cent trente-quatre, demeurant ensemble à Liège, Rue d'Amercoeur, 16/18,

Mariés sous le régime de :La séparation des biens suivant contrat de mariage reçu par Maître BIA, Notaire à Liège, le trente avril mil neuf cent cinquante-six, déclarant faire la présent acquisition indivisément, chacun à concurrence de moitié

**LESQUELS Nous ont requis d'acter les conventions suivante avenues entre eux :**

**I.**

Les comparants de première part sont propriétaires d'une parcelle de terrain sise à, Grivegnée, Rue des Vergers, où elle présente une façade de septante-deux mètres quarante-sept centimètres, reprise au cadastre sous le numéro 738/n/4 de la Section C, d'une contenance mesurée de deux mille deux cent trente-cinq mètres carrés, pour l'avoir acquise de Monsieur Naftuli SWIERCZYNSKI, Architecte à Liège, aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné, le vingt-cinq mars mil neuf septante, transcrit au Deuxième Bureau des Hypothèques à Liège » (depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) « , le six avril suivant, volume 2468, numéro 35.

La suite de l'origine de propriété est donnée dans l'base ci-après vanté auquel il est expressément référé.

**II.**

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné, dix-huit janvier mil neuf cent septante et un, transcrit à Liège Deuxième Bureau, le vingt-huit janvier suivant, volume 2576, numéro 20, suivi d'un acte rectificatif reçu par le Notaire soussigné, le douze mars mil neuf cent septante et un, transcrit à Liège, Deuxième Bureau, le vingt-six mars suivant, volume 258 numéro 35, les comparants de première part ont renoncé partiellement au droit d'accession immobilière au profit de la Société anonyme comparante de deuxième part, relativement aux constructions et implantations que cette dernière envisageait d'édifier sur la parcelle susdécrite.

**III.**

Aux termes du même acte du dix-huit janvier mil neuf cent septante et un et de l'acte modificatif du douze mars mil neuf cent septante et un, susvantis, la société anonyme comparante de deuxième part a décidé d'édifier sur le terrain prédicté, un complexe immobilier décrit dans ces actes et placé sous le régime de la division

horizontale de la propriété et de l'indivision forcée et permanente, ce complexe étant dénommé « PANORAMA-SUD ».

Cet exposé fait les comparants ont convenu ce qui suit :

## **VENTES**

### **1. Vente des quotités de terrain**

Les comparants de première part, Monsieur et Madame SWIERCZYNSKI-WAINRYT, déclarent, par les présentes, VENDRE, sous le garanties ordinaires de fait et de droit et libres de charges hypothécaires et privilégiées généralement quelconques, sans garantie quant à la contenance exprimée, toute différence en plus ou en moins, excédât-elle même un/vingtième, étant au profit ou à la perte de la partie acquéreuse,

À Monsieur et Madame VAN BRABANT-WIAME

Partie acquéreuse, comparante de troisième part, ici présente et qui accepte :

les cent dix-sept/dix millièmes (117/10.000) du terrain, assiette du complexe et se rapportant aux biens privatifs ci-après décrits.

## **Prix**

La présente vente est consentie et acceptée moyennant prix de TRENTE CINQ MILLE CENT francs, que les acquéreurs paient aux vendeurs qui le reconnaissent et en donnent quittance,

## **DONT QUITTANCE**

### **2. Vente des biens privatifs et des quotités dans les parties communes du complexe :**

La Société anonyme, comparante de deuxième part, déclare par les présentes, VENDRE, sous Les garanties ordinaires de et de droit et libres de charges hypothécaires et privilégiées généralement quelconques,

À Monsieur et Madame VAN BRABANT-WIAME

~~Partie acquéreuse, comparante de troisième part, ici présente et qui accepte~~

A. En propriété privative et exclusive :

— l'appartement Type B du deuxième étage du bloc B, comprenant : hall, cuisine, living, remise, utilités, salle de bains, une chambre à coucher et terrasse postérieure (étant fait observer qu'une chambre a été soustraite de cet appartement et jointe avec celui vendu à Monsieur DUCHESNE par acte du Notaire soussigné du vingt-huit septembre mil neuf cent septante trois, transcrit à Liège, Deuxième Bureau, le onze octobre suivant, volume 2998, numéro 22,

B. En copropriété et indivision forcée et permanente :

— les cent dix-sept/dix millièmes (117/10.000) des parties communes à la Résidence.

**Prix**

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de SIX CENT SOIXANTE QUATRE MILLE NEUF CENTS francs, que les acquéreurs ont payé antérieurement aux présentes, à concurrence de cent vingt-cinq mille francs et, à l'instant, à concurrence de cinq cent trente-neuf mille neuf cents francs, à la Société venderesse qui le reconnaît et en donne quittance,

**DONT QUITTANCE.**

**CONDITIONS GÉNÉRALES**

1. La partie acquéreuse aura, dès ce jour, la propriété des biens prédicts.

Elle en aura la jouissance, à compter du même moment par la possession réelle à la condition que le prix ci-dessus stipulé soit entièrement payé. Elle devra cependant tolérer que la Société constructrice continue les travaux de parachèvement des biens privatifs au cas où ces travaux ne seraient pas encore achevées.

Elle devra, dès entrée en jouissance, supporter les charges communes et les impositions publiques et charges de toute nature afférentes aux biens prédicts, dès qu'elles deviendront exigibles.

2. Les taxes de bâtisses qui pourraient être perçues par la Commune de GRIVEGNEE seront à la charge de tous les copropriétaires du complexe au prorata des quotités possédées par eux dans la copropriété, à moins que cette taxe ne soit fixée par la Commune et réclamée directement à chaque propriétaire.

3. La partie acquéreuse est subrogée de plein droit, par le fait même des présentes, dans tous les droits, actions obligations des vendeurs de première et de deuxième parts, vis-à-vis des tiers, que ce soit du chef de dégradations résultant des travaux miniers ou de toute autre cause.
4. Le présent contrat est soumis aux charges, clauses et conditions de l'acte de base, de ses annexes et de l'acte modificatif susvantés, dont les parties déclarent avoir parfaite connaissance, dispensant expressément le Notaire instrumentant la transcription reproduire ici la teneur.

Toutes ces clauses et conditions, de stricte interprétation et nullement de style, sont applicables à la présent.

5. Les parties stipulent, à titre de condition de la présente vente, qu'en aucun cas, les modifications apportées à l'avenir dans la composition de la Résidence, en vertu des stipulations de l'acte de base, n'auront comme conséquence d'entraîner un changement quelconque du prix de la présente vente.

#### 6. Renonciation au droit d'accession

Pour autant que de besoin, les parties aux présentes déclarent, en ce qui concerne les biens objet des présentes ?noncer au droit d'accession immobilière moyennant cession réciproque des droits des autres propriétaires.

### **Conditions et stipulations spéciales**

1. La Société anonyme, comparante de deuxième part, déclare :
  - a) que les plans de constructions ont recueilli l'approbation des services compétents et de la Commune de GRIEVENNE que le permis de bâtir a été délivré le onze janvier mil neuf cent septante et un, sous le numéro 1.846 ;
  - b) qu'elle est immatriculée aux services de la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro 406.759.503 Premier Contrôle de la Taxe à Liège ;
  - c) qu'elle est tenue d déposer périodiquement, pour réception de la taxe sur la valeur ajoutée, eu égard à sa profession, les déclarations requises ;
2. Les parties déclarent :
  - a) que la construction du complexe a commencé au cours l'année mil neuf cent septante et un ;
  - b) que les biens acquis aux termes des présentes sont achevés ;

- c) que ces biens ne sont pas encore enrôlés au précompte immobilier ;
- d) que la Société anonyme, comparante de deuxième part,-constructrice, a droit à la restitution visée à l'article vingt paragraphe premier de l'Arrêté royal numéro 24 du vingt juin mil neuf cent septante et que, par conséquent, le prix aux constructions et spécifié ci-dessus est effectivement mis à la taxe sur la valeur ajoutée.

## **MANDATS**

A. Conformément aux stipulations de l'acte de base, partie acquéreuse donne pouvoir à Messieurs René DAUNE et FRANCOIS, clercs de Notaire à Liège et Embourg,

Avec pouvoir d'agir ensemble ou séparément, Aux fins de, pour elle et en son note :

- a) comparaître à tous actes ayant pour objet la ? de mitoyenneté, dresser ou faire dresser tons plans de fixer les prix, les recevoir et en donner quittance,
  - b) comparaître à tous actes ayant pour objet de ? ou rectifier l'acte de base et l'acte modificatif tant relativement aux quotités attribuées dans ? aux parties communes y compris le terrain notamment étages supplémentaires venaient à être édifiée, dresser tous plans.
- B. La partie acquéreuse confère, par les présentes,? à l'Architecte, autour des plans du complexe, pour procéder pour elle et en son nom à la réception provisoire et à la réception définitive des travaux. Toutefois, la partie acquéreuse devra être convoquée, par lettre recommandée à la poste, lors de chaque réception qui l'intéresse

## **DIVERS**

Les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi eu la taxe sur la valeur ajoutée sont à charge de la partie acquéreuse.

Le Notaire soussigné a donné lecture aux parties de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement.

Il atteste et certifie avoir identifié les parties au vu des documents prescrits par la loi.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office en vertu des présentes de quelque chef que ce soit.

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs demeures et siège respectif.

**DONT ACTE,**

Fait et passé à Liège, en l'Etude

LECTURE FAITE, les parties et le Notaire ont signé

**Acte d'achat B02 G du 19/02/1991**

L'an mil neuf cent nonante et un

Le dix-neuf février

Devant Maître Philippe de VILLE, Notaire à Liège, et Maître Pierre SADZOT, Notaire à Ivoz-Ramet,

**A COMPARU :**

Monsieur Willy Joseph DUCHESNE, militaire de carrière, né à Lisbonne (Portugal) le six octobre mil neuf cent quarante-deux, domicilié à Blegny, anciennement Saive, rue Champ de Pihot, 43.

Ci-après désigné « le cédant »,

Lequel comparant a, par les présentes, déclaré vendre, à titre de licitation amiable, en s'obligeant aux garanties de droit en ratière de partage et pour quitte et libre de toutes dettes quelconques ou charges privilégiées et hypothécaires généralement quelconques, à l'exception de l'inscription dont question ci-après, à :

Madame Marie Antoinette Mariette Paulette BUCHET, employée, née à Liège le deux février mil neuf cent quarante-trois, domiciliée à Liège, anciennement Grivegnée, rue de Grivegnée, numéro 6/07.

Ici présente et qui accepte.

Ci-après désignée « la cessionnaire »,

Les droits lui appartenant indivisément avec elle, ainsi qu'il sera exposé plus loin. soit la moitié en pleine propriété, dans l'immeuble dont la désignation suit :

**VILLE DE Liège - 22<sup>ème</sup> Division (anciennement Grivegnée) - 1<sup>ère</sup> Division**

~~Dans un immeuble à propriétés privatives multiples, dénommé « PANORAMA SUD » érigé sur un terrain sis rue de Grivegnée anciennement rue des Vergers), numéro 6, où il présente une façade de septante-deux mètres quarante-sept centimètres, cadastré section C numéro 736/N/4, d'une contenance mesurée de deux mille deux cent trente cinq mètres carrés :~~

**1. L'appartement du bloc B au deuxième étage, comprenant :**

- ~~— en propriété privative et exclusive : hall, cuisine, living, remise, utilités, salle de bains, terrasse en façade postérieure, trois chambres à coucher et la cave située dans le bloc B portant le numéro 11;~~
  - ~~— en copropriété et indivision forcée : les deux cent trente trois/dix millièmes (233/10.000èmes) des parties communes au complexe en ce compris le terrain d'assiette.~~
2. ~~Un emplacement de garage pour voiture automobile, portant le numéro 25, comprenant :~~
- ~~— propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit ;~~
  - ~~— en copropriété et indivision forcée : les dix neuf/dix millièmes (19/10.000èmes) des parties communes au complexe, en ce compris le terrain d'assiette,~~

## **Origine de propriété**

- Primitivement, ledit terrain appartenait à Monsieur Jean MARTIN, Victor Antoine TOUSSAINT, sans profession. de Bruxelles, pour l'avoir acquis de la société anonyme « L'IMMOBILIÈRE BELLEFLAMME ». aux termes d'un acte reçu par Maître Léon DOYEN, Notaire à Liège, le vingt-neuf janvier mil neuf cent quarante-neuf transcrit.
- Aux termes d'un acte reçu par Maître Léon DOYEN, Notaire à Liège, le trente juillet mil neuf cent soixante-cinq, transcrit au Deuxième Bureau des Hypothèques de Liège » (depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) « , le vingt-six août suivant, volume 1916 numéro 4, Monsieur Jean TOUSSAINT a vendu ledit terrain à Monsieur Naftuli SWIERCZYNSKI, Architecte, de Liège.
- Aux termes d'un acte reçu par Maître Léon DOYEN, Notaire à Liège, le vingt-cinq mars mil neuf cent septante, transcrit au Deuxième Bureau des Hypothèques de Liège » (depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) « , le six avril suivant, volume 2468 numéro 35. Monsieur Naftuli SWIERCZYNSKI a vendu ledit terrain à Monsieur Mojzesz SWIERCZYNSKI, commerçant et à son épouse, Madame Frymeta WAINRYT, sans profession, de Liège.

-  - Aux termes d'un acte reçu par Maître Léon DOYEN, Notaire à Liège, le dix-huit janvier mil neuf cent septante et un, transcrit au Deuxième Bureau des Hypothèques de Liège » (depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) « , le vingt-huit janvier suivant, volume 2576 numéro 20, suivi d'un acte rectificatif reçu par Maître Léon DOYEN. Notaire prénommé, le douze mars mil neuf cent septante et un, transcrit au Deuxième Bureau des Hypothèques de Liège » (depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) « , le vingt-six mars suivant, volume 2554 numéro 35. Monsieur et Madame SWIERCZYNSKI-WAINRYT ont renoncé partiellement au droit d'accésion immobilière au profit de la société anonyme « COMPAGNIE D'ÉTUDES DE TRAVAUX ET D'INVESTISSEMENTS », en abrégé « C.E.T.I. », de Liège, relativement aux constructions et implantations que cette dernière envisageait d'édifier sur ladite parcelle,
- Aux termes du même acte du dix-huit janvier mil neuf cent septante et un et de l'acte modificatif du douze mars mil neuf cent septante et un, la société anonyme « C.E.T.I. » a décidé d'édifier sur le terrain prédicté un complexe immobilier placé sous le régime de la division horizontale de la propriété et de l'indivision forcée et permanente, ce complexe étant dénommé « PANORAMA SUD ».
- Aux termes d'un acte reçu par Maître Léon DOYEN, Notaire à Liège et Maître Pierre SADZOT, Notaire soussigné, le vingt-huit septembre mil neuf cent septante-trois, transcrit au Deuxième Bureau des Hypothèques de Liège » (depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) « , le onze octobre suivant, volume 2998, numéro 22, les époux SWIERCZYNSKI-WAINRYT et la société anonyme « C.E.T.I. » ont vendu ledit bien à Monsieur et Madame DUCHESNE-BUCHET, comparants.
- 

## **Conditions**

La présente vente à titre de licitation a lieu aux clauses et conditions suivantes :

- 1) La cessionnaire est déclarée propriétaire de la totalité du bien faisant l'objet de la présente licitation à compter de ce jour ; elle en aura la jouissance exclusive à compter du même moment par la possession réelle et la libre occupation.

- 2) La cessionnaire prendra le bien dans son état actuel. bien connu. d'elle, sans recours contre le cédant, soit pour mauvais état des bâtiments, défauts d'entretien ou de réparation, vices de construction apparents ou cachés, vétusté ou autre cause. soit encore pour vices du sol ou du sous-sol.
- 3) La contenance indiquée n'est pas garantie, la différence éventuelle entre celle-ci et la contenance réelle devant faire profit ou perte à la cessionnaire, cette différence fût-elle même de plus d'un vingtième.
- 4) La cessionnaire jouira des servitudes actives s'il en existe, et supportera les servitudes passives de toute nature qui peuvent grever le bien licité, le tout sans recours contre le cédant et sans que la présente clause puisse conférer à des tiers plus de droits que ceux fond, en titres réguliers et non prescrits ou sur la loi.

Le cédant déclare qu'il n'a pas concédé de servitude et qu'à connaissance il n'en existe pas, sous réserve de ce qui sera stipulé ci-après quant aux prescriptions de l'acte de base.

- 5) La cessionnaire sera subrogée dans tous les droits et actions que le cédant peut avoir à exercer contre les tiers à raison de dégâts miniers, dégâts immobiliers, privation de jouissance ou tout autre fait pouvant porter préjudice au bien licité, Le cédant déclare n'avoir fait avec qui que ce soit de convention aliénant ses droits à ce sujet.
- 6) La cessionnaire continuera les polices d'assurance en cours concernant le bien licité et en paiera les primes à compter de la prochaine échéance.
- 7) La cessionnaire supportera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, toutes les charges communes d'occupation y afférentes, ainsi que toutes taxes, contributions et redevances quelconques grevant le blet licité.
- 8) La cessionnaire s'oblige et oblige ses héritiers et avants-droits, à tous titres, à se soumettre à toutes les clauses et conditions figurant dans l'acte de base précité. contenant le règlement de copropriété et dont la cessionnaire reconnaît avoir reçu une copie. Elle sera tenue de se conformer aux décisions valablement prises par les assemblées générales des copropriétaires.

La cessionnaire sera subrogée de plein droit dans les droits et obligations pouvant résulter des dits acte, règlement et décisions.

9) Les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites sont à charge de la cessionnaire,

### **Situation hypothécaire**

- Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre SADZOT, Notaire soussigné, le vingt-huit septembre mil neuf cent septante-trois, Monsieur Willy DUCHESNE et Madame Marie BUCHET ont contracté, auprès de société anonyme « L'HABITATION À BON MARCHÉ », établie à Liège, un prêt hypothécaire de SIX CENT VINGT MILLE CINQ CENT CINQUANTE-NEUF Francs (620.559 Frs). pour une durée de vingt ans, au taux de cinq francs cinquante centimes pour cent (5.50 %) l'an. En vertu de cet acte, inscription hypothécaire a été prise, pour sûreté de la somme de DEUX CENT VINGT-CINQ MILLE Francs (225.000 Frs) sur l'immeuble prédicté au Deuxième Bureau des Hypothèques de Liège » **(depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale)** « , le dix-neuf juillet mil neuf cent quatre-vingt-huit, volume 2114 numéro 54. en renouvellement de celle prise le douze octobre mil neuf cent septante-trois, volume 1157 numéro 57.
- Au trente-et-un janvier mil neuf cent nonante-et-un. il reste dû sur ce prêt hypothécaire, en capital, la somme de CENT NEUF MILLE DEUX CENT QUARANTE-SEPT Francs (109.247 Frs).

### **Prix**

La présente cession est consentie et acceptée moyennant :

- 1) La prise en charge, par Madame. Marie BUCHET seule. du remboursement principal, intérêts et accessoires, du prêt hypothécaire contracté auprès de l'HABITATION À BON MARCHÉ, ce à l'entièr décharge de Monsieur Willy DUCHESNE, de telle manière que Monsieur Willy DUCHESNE ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet par la suite
- 2) Le versement par Madame Marie BUCHET à Monsieur Willy DUCHESNE d'une soulte de CINQ CENT CINQUANTE MILLE Francs (550.000 Frs), Cette soulte et versée à l'instant par Madame Marie BUCHET à Monsieur Willy DUCHESNE. qu le reconnaît.

### **DONT QUITTANCE.**

## **Déclarations pro fisco**

Les parties déclarent estimer la totalité de la pleine propriété du bien, objet des présentes. à la somme de UN MILLION TROIS CENT MILLE Francs (1.300.000 Frs).

Les charges incombant à la cessionnaire sont estimées pro fisco VINGT-QUATRE MILLE TROIS CENT CINQUANTE Francs (24.350 Frs).

## **Règlement définitif**

Du fait du présent acte et compte tenu des arrangements intervenu entre les parties. actés lors du procès-verbal d'ouverture des opération ; reçu par les Notaires soussignés en date du six février mil neuf cent nonante et un, l'indivision ayant existé entre Monsieur Willy DUCHESNE et Madame Marie BUCHET se trouve entièrement et définitivement liquidée et partagée.

Les copartageants se reconnaissent remplis de tous leurs droits dans cette indivision ; ils se consentent réciproquement tous abandonnements nécessaires et renoncent définitivement à s'inquiéter l'un l'autre, pour quelque cause que ce soit, à ce sujet par la suite.

## **Dispositions diverses**

1) Lecture a été donnée aux parties de l'article 203 alinéa 1 du Code des Droits d'Enregistrement, savoir ;

*« En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle il est dû individuellement par chacune des parties contractantes une amende égale au droit éludé, Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties. »*

2) Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription d'une expédition des présentes.

3) Les Notaires soussignés certifient avoir identifié les parties au présent acte au vu des documents prescrits par la loi.

## **DONT ACTE**

Fait et passé à Liège, en l'Étude,

Et lecture faite, les parties ont signé avec nous, Notaires. le présent acte dont la minute demeurera au protocole de Maître Philippe de VILLE.

## **Acte d'achat C02G du 28/01/2004**

L'AN DEUX MILLE QUATRE.

Le vingt-huit janvier.

Par devant Maître Paul Arthur COËME, Notaire à Grivegnée (Liège).

**ONT COMPARU :**

**D'UNE PART :**

Monsieur BOURDOUXHE André Paul Jose Gabriel, inspecteur principal première, né à Liège le vingt-sept mars mil neuf cent quarante-huit, inscrit au registre national sous le numéro 48.03.27 137-82, divorcé de Madame DEGROOTE Bernadette Germaine et déclarant ne pas avoir fait une déclaration de cohabitation légale, domicilié à 4030 Liège (Grivegnée), Rue de Grivegnée, numéro 8.

Comparant dont l'identité a été établie, avec leur accord exprès, au vu du registre national des personnes physiques consulté par le Notaire COËME soussigné en date du sept janvier deux mille quatre.

Ci-après désigné « Le vendeur ».

**ET D'AUTRE PART :**

Madame ROUMA Dominique Marie Christiane Georgette, employée, née à Liège le douze septembre mil neuf cent cinquante-six, inscrite au registre national sous le numéro 56.09.12 252-45, divorcée et déclarant ne pas avoir fait une déclaration de cohabitation légale, domiciliée à 4030 Liège (Grivegnée), Rue Ma Campagne, numéro 75.

Comparante dont l'identité a été établie, avec son accord exprès, au vu du registre national des personnes physiques consulté par le Notaire COËME soussigné en date du sept janvier deux mille quatre.

Ci-après nommée « L'acquéreur ».

**Lesquels nous ont déclaré avoir convenu ce qui suit :**

Le vendeur déclare vendre sous les garanties ordinaires de fait et de droit et pour quitte et libre de charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques, à l'exception de ce qui est stipulé au chapitre « 7. PRIX » ci-dessous, à l'acquéreur qui déclare accepter :

LA MOITIÉ INDIVISE en pleine propriété du bien ci-après décrit :

## **1. Désignation**

**VILLE DE Liège vingt-deuxième division**

**ANCIENNEMENT COMMUNE DE Grivegnée (Première division)**

Un immeuble à usage d'habitation désigné selon l'extrait de la matrice cadastrale délivré le huit janvier deux mille quatre :

**VILLE DE Liège 22° division**

**anciennement Commune de Grivegnée (Première division) — article 10585**

Rue de Grivegnée, numéro 8/7 — dans un immeuble à propriétés privatives multiples, dénommé « RÉSIDENCE PANORAMA SUD », érigé sur une parcelle de terrain cadastrée section C, numéro 738 N4, au revenu cadastral de huit cent soixante-cinq euros (865,00 EUR), les biens suivants :

## **1. DANS LE BLOC C**

1) L'appartement de type C2G, au deuxième étage actuellement dénommé C2G VAR, puisque diminué d'une chambre au profit de l'appartement type C2D du même étage d'une superficie approximative d'après titre de septante-cinq mètres carrés septante décimètres carrés et comprenant :

— en propriété privative et exclusive :

L'appartement proprement dit, comprenant : en façade arrière : terrasse avec vide poubelles, living et cuisine, hall d'entrée avec penderie et WC, salle de bains, une chambre à coucher, avec au premier sous-sol la cave numérotée 2.

— en copropriété et indivision forcée :

cent cinquante quatre/dix millièmes (154/10.000) des parties communes générales à l'ensemble du Complexe.

2) L'emplacement pour voiture portant le numéro quarante-huit, comprenant :

— en propriété privative et exclusive :

L'emplacement numéro 48.

— en copropriété et indivision forcée :

~~— les dix-neuf / dix millièmes dans les parties communes de la résidence.~~

Tels que ces biens sont décrits à l'acte de base reçu par Maître Léon DOYEN, Notaire à Liège, le dix-huit janvier mil neuf cent septante et un, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège » (depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) « , le dix-huit janvier suivant, volume 2576, numéro 20, modifié suivant acte reçu par le même Notaire le douze mars mil neuf cent septante et un, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège » (depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) « , le vingt-six mars suivant, volume 2584, numéro 35 et suivant acte- reçu par Maître Michel KLEINERMANN, Notaire à Liège, le cinq novembre mil neuf cent septante-quatre, transcrit au même bureau le seize décembre suivant, volume 3211, numéro 9.

Lesdits biens sont actuellement repris au cadastré comme « Rue de Grivegnée 8/7 section C, numéro 738/N-4 P.IM.AP # #BL.C. A2/2G/C2 » et Rue de Grivegnée 4/14 section C numéro 738 N-4 P.IM.AP# #P. SS3/48/ ».

Les indications cadastrales sont données à titre de simples renseignements administratifs mais sans garantie.

## **2. ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

Originairement une partie du bien à savoir l'appartement avec la cave appartenait à Mademoiselle Élise Marie CAPON, pour avoir acquis les constructions de la société anonyme « Compagnie d'Études, de Travaux et d'Investissement » en abrégé « C.E.T.I. » à Liège et les quotités de terrain de Monsieur Mojzesz SWIERCZYNISKI, commerçant et son épouse, Madame Frytema WAINRYT, sans profession, de Liège, aux termes d'un acte reçu par Maître Michel KLEINERMANN et Albert JEGHERS, Notaires à Liège, le vingt et un février mil neuf cent septante-cinq, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège » (depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) « , le sept mars suivant, volume 3238, numéro 19.

Les époux SWIERCZYNISKI-WAINRYT étaient propriétaires du terrain sur lequel l'immeuble à appartements multiples a été construit aux termes d'un acte de vente reçu par la Notaire Léon DOYEN, Notaire à Liège, le vingt-cinq mars mil neuf cent septante, transcrit au second bureau des hypothèques de Liège »

(depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) « , le six avril mil neuf cent septante, volume 2468, numéro 35, de Monsieur Naftuli SWIERCZYNISKI, Architecte à Liège.

Monsieur Naftuli SWIERCZYNISKI, prénommé, était propriétaire dudit terrain pour l'avoir acquis de Monsieur Jean Martin Victor Antoine TOUSSAINT, sans profession, De Bruxelles, aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Léon DOYEN, Notaire à Liège, en date du trente juillet mil neuf cent soixante-cinq, transcrit au second bureau des hypothèques de Liège » (depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) « , le vingt-six août suivant, volume 1916, numéro 4.

Monsieur Jean TOUSSAINT, prénommé, était propriétaire dudit terrain pour l'avoir acquis de la Société anonyme « L'Immobilière de Belleflame », aux termes d'un acte de vente reçu par le même Notaire DOYEN le vingt-neuf janvier mil neuf cent quarante-neuf, transcrit au second bureau de Liège, le trois février suivant, volume 84, numéro 9.

Ladite société anonyme en était propriétaire depuis l'an mil neuf cent trente et un.

Mademoiselle CAPON prénommée est décédé intestat à Liège, le trente et un décembre mil neuf cent nonante et sa succession a été recueillie par ses deux sœurs seules héritières légales, chacune à concurrence de la moitié, à savoir Madame Cécile CAPON, sans profession, épouse de Monsieur Camille, Alphonse Victor HABRAN, pensionné à Éthe-Virton, et Madame Eugénie Marie CAPON, pensionnée, veuve de Monsieur Lucien CLAISSE, à Éthe-Virton.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Hélène VAN THEMSCHE, Notaire à Saint-Nicolas et maître Daniel AMORY, Notaire à Louveigné, en date du deux juin mil neuf cent nonante-trois, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Liège » (depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) « , le huit juin suivant, volume 6256, numéro 3, Mesdames Cécile et Eugénie CAPON ont vendu ledit bien à Monsieur Pol Nicolas Marcellin DRESSEN, né à Alleur, le quinze novembre mil neuf cent vingt-six et son épouse, Madame Gilberte Élisa Alphonsine BASSETTO, née à Seraing, le dix-sept octobre mil neuf cent trente et un, d'Esneux.

Originairement l'autre partie dudit bien, à savoir l'emplacement parking, appartenait à Madame Denise Hubertine Léa Elodie VANSTEENBERGH, sans profession, veuve de Monsieur Albert FISCHBACH, à Liège, pour l'avoir acquis avec d'autres, de la société anonyme « C.E.T.I. » prénommée aux termes d'un acte reçu par les Notaires DOYEN et RENWA en date du premier juin mil neuf cent septante et un, transcrit.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Yves GUILLAUME, Notaire à Liège, en date du vingt-trois décembre mil neuf cent nonante-trois, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège » (depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) « , le vingt-sept janvier mil neuf cent nonante-quatre, volume 6387, numéro 21, Madame VANSTEENBERGH prénommée a notamment vendu ledit bien aux époux DRESSEN-BASSETTO prénommés.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Alain DELIÈGE, Notaire à Chênée (Liège) en date du dix-neuf juin deux mille un, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège » (depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) « , le vingt-trois juillet suivant, dépôt 36-T-23/07/2001-07063, les époux DRESSEN-BASSETTO ont vendu lesdits immeubles à Monsieur André Paul José Gabriel BOURDOUXHE, partie venderesse aux présentes.

### **3. CONDITIONS**

La vente est consentie aux conditions suivantes :

- 3) L'acquéreur aura la pleine propriété de la moitié indivise du bien prédicté à compter de ce jour.
- 4) L'acquéreur en aura la jouissance par la possession réelle à compter de ce jour.
- 5) L'acquéreur supportera la moitié les taxes et contributions quelconques grevant le bien vendu, ou qui viendraient à le grever, en ce compris les taxes éventuelles d'ouverture de rue, constructions de trottoirs et bordures, pavages ou autres de nature similaire à compter de ce jour.
- 6) L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, militaires de vue ou de constructions grevant le bien désigné ci-dessus, comme il profitera de celles actives s'il en existe, le tout à ses frais, risques et périls sans intervention du vendeur, ni recours

contre lui, mais sans que la présente clause puisse conférer à des tiers d'autres et plus amples droits que ceux fondés en titres réguliers, non prescrits ou sur la loi.

- 7) L'acquéreur prendra le bien dans l'état où il se trouve à ce jour et qu'il déclare bien connaître, tel qu'il se poursuit et comporte dans ses bornes et limites, sans garantie aucune quant aux grosses ou menues réparations pouvant être à faire aux bâtiments et sans pouvoir éléver contre le vendeur aucune réclamation du chef de vétusté, vices de constructions apparents ou cachés, défauts d'entretien, mitoyenneté, non-mitoyenneté des murs et clôtures, ou autres causes semblables.
- 8) En ce qui concerne l'assurance couvrant les risques d'incendie, de la foudre, d'explosion et/ou autres risques, l'acquéreur devra se soumettre aux stipulations de l'acte de base et du règlement de copropriété.

Dans le cas où le vendeur aurait souscrit un contrat d'assurance particulier couvrant lesdits risques, l'acquéreur devrait le continuer jusqu'à son terme si ce contrat était régi par les anciennes dispositions. Il pourrait éventuellement le résilier à charge de supporter lui-même toutes indemnités de dédit.

- 9) L'acquéreur est expressément subrogé dans tous les droits et actions du vendeur relativement aux dommages qui pourraient ou auraient pu être occasionnés au bien ci-dessus décrit de quelque chef que ce soit et notamment par suite de l'exploitation du sous-sol et sans qu'il y ait à rechercher si la cause des dégâts est antérieure ou postérieure aux présentes.
- 10) La contenance indiquée ci-dessus n'est pas garantie, la différence en plus ou en moins avec la contenance réelle fût-elle d'un/vingtième ou davantage devant tourner au profit ou à la perte exclusive de l'acquéreur selon le cas. L'acquéreur supportera et paiera les frais droits et honoraires des présentes et de leur suite.

#### **4. CLAUSE D'ACCROISSEMENT EN USUFRUIT**

En outre, les comparants conviennent que, au décès du prémourant d'eux et sans effet rétroactif, l'usufruit de la part du prémourant dans l'immeuble ci-dessus - décrit accroîtra la part du survivant.

Ainsi, chacun des comparants cède l'usufruit de sa part à l'autre sous la condition suspensive de son prédécès ; en contrepartie de cette cession, le cédant acquiert une chance d'obtenir l'usufruit de la part de l'autre si c'est lui qui survit.

Cet accroissement est consenti et accepté à titre onéreux, réciproque et aléatoire aux conditions ci-après :

- a) Cette convention est faite pour une première période de deux ans prenant cours aujourd'hui.

À l'issue de cette période de deux ans, cette convention sera automatiquement renouvelée pour une nouvelle période de deux ans, de par la volonté présumée des parties, faute par l'une d'entre elles d'avoir manifesté à l'autre sa volonté contraire par l'envoi d'une lettre recommandée à la poste trois mois au moins avant l'expiration de la période en cours.

Il en sera de même, le cas échéant, à l'issue de la nouvelle période de deux ans et ainsi de suite à l'expiration de chaque période biennale.

Dans l'hypothèse où il serait mis fin à cet accroissement par l'envoi de la lettre recommandée dont question ci-avant, chaque partie pourrait le faire constater authentiquement et le faire transcrire à ses frais.

- b) Cette convention cesse de produire ses effets dans l'hypothèse où les parties contractent mariage entre elles.
- c) Cet accroissement s'étendra à toutes les constructions, améliorations ou modifications qui seront apportées à l'immeuble ci-dessus décrit.
- d) Aucune indemnité ne sera due par le survivant aux héritiers ou ayants-droits du prémourant, y compris pour les constructions, améliorations ou modifications apportées à l'immeuble ci-dessus décrit.
- e) Toutefois, le survivant prendra à sa charge exclusive, à compter du décès du prémourant et à concurrence de la part qui incombaît à celui-ci, les intérêts non échus de tous emprunts qui auraient été souscrits par le prémourant en vue de l'acquisition, de l'amélioration ou de la transformation du bien ci-dessus décrit ou de constructions sur ledit bien, et qui n'auraient pas été remboursés par une ou plusieurs assurances solde restant dû ou assurances-vie mixtes, adjointes auxdits emprunts.
- f) Les parties s'engagent à ne pas disposer entre vifs à titre onéreux ou gratuit, ni à demander le partage ou la licitation, ni à hypothéquer l'immeuble ci-dessus

décris, ni à concéder sur lui quelque servitude que ce soit, autrement que de commun accord, aussi longtemps que la présente convention restera en vigueur conformément à ce qui est stipulé ci-dessus sous 1. et 2.

Les parties déclarent avoir été informées que, sur base de la jurisprudence actuelle de l'administration de l'enregistrement et sous réserve de modifications des lois et des usages en matière fiscale, le survivant devra, dans les quatre mois du décès du prémourant, déposer une déclaration de mutation et payer les droits d'enregistrement à calculer sur l'usufruit de la valeur vénale au jour du décès, des droits indivis du défunt dans l'immeuble ci-dessus décris.

- g) Enfin, au décès du prémourant, le survivant devra faire constater, par un acte notarié transcrit que l'accroissement s'est réalisé à son profit afin de le rendre opposable aux tiers.

## **5. CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Le vendeur déclare n'avoir personnellement conféré aucune servitude sur le bien objet des présentes et ne pas connaître l'existence de 'servitudes ou conditions spéciales concernant le dit bien.

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de l'acte de base et du règlement de copropriété afférents à l'immeuble dans lequel se trouve le bien objet des présentes et dont question ci-dessus, il reconnaît en avoir reçu un exemplaire et accepte d'être subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent et s'engage à les respecter et les faire respecter par ses ayants-cause à tout titre.

### **Copropriété**

Conformément à **l'article 577-11 §1** du Code civil, le Notaire COËME soussigné a demandé au syndic, par pli recommandé daté du sept janvier deux mille quatre notamment l'état des dépenses, frais et dettes qui y sont mentionnées.

Les parties reconnaissent avoir été averties par Nous Notaire que :

- Le syndic, la S.A. Groupe ADK, ayant son siège social à 4020 Liège, Rue des Fories, numéro 2, a répondu à cette demande par sa lettre du douze janvier deux mille quatre.
- Les parties reconnaissent avoir reçu une copie de cette réponse et dispense le Notaire instrumentant de la reproduire aux présentes.

1) le vendeur supportera **la moitié de** :

1° toutes les dépenses, frais liés à l'acquisition des parties communes et dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges à la double condition :

- qu'ils soient décidés par l'assemblée générale ou nés avant que le vingt-huit janvier deux mille quatre (date certaine de la cession)
- que le paiement soit devenu exigible avant cette date. Un paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit la date d'envoi de la demande de paiement par le syndic.

2° toutes les charges ordinaires jusqu'au vingt-huit janvier deux mille quatre (date de l'entrée en jouissance du bien par l'acquéreur )

3° les appels de fonds destinés au fonds de réserve si la double condition reprise au point 1° ci-dessus est remplie.

2) L'acquéreur devra supporter, à dater de l'entrée en jouissance, toutes les charges communes afférentes au bien vendu et acquitter les redevances quelconques dues de ce chef.

3) La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

4) Les créances nées après le vingt-huit janvier deux mille quatre (date certaine de la cession) suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires sans que l'acquéreur ne soit tenu au paiement d'une indemnité aux vendeurs.

Les parties informeront le gérant ou syndic de l'immeuble de la présente mutation, pour permettre à ce dernier de clôturer le compte du vendeur.

## **6. URBANISME**

Dans ce contexte, le Notaire instrumentant observe que les informations communiquées ci-dessus sont le seul fait du vendeur et qu'elles n'ont pu faire l'objet d'une vérification de sa part.

### I. Le Vendeur déclare que :

- l'affectation prévue par les plans d'aménagement est la suivante : zone d'habitat ;

- le bien ne fait l'objet ni d'un permis de lotir ni d'un permis d'urbanisme délivré après le premier janvier mil neuf cent septante-sept, ni d'un certificat d'urbanisme en vigueur.

**II.** Le vendeur déclare que le bien faisant l'objet de la présente vente n'est :

- ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année ;
- ni inscrit sur la liste de sauvegarde ;
- ni repris à l'inventaire du patrimoine ;
- et qu'il n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.

**III.** Le vendeur déclare n'avoir pas connaissance de ce que le bien vendu :

- soit soumis au droit de préemption visé aux articles 175 et suivants du C.W.A.T.U.P. ;
- ait fait ou fasse l'objet d'un arrêté d'expropriation ;
- soit concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés ;
- soit repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

Le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84 §1er et le cas échéant, ceux visés à l'article 84 §2, alinéa 1<sup>er</sup>.

**IV.** Il est en outre rappelé que :

- Aucun des actes et travaux visés à l'article 84, §1er, et, le cas échéant, ceux visés à l'article 84, §2, alinéa 1er, ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ;
- Il existe des règles relatives à la préemption des permis d'urbanisme ;
- L'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir un permis d'urbanisme.

## **7. ARRÊTÉ ROYAL DU VINGT-CINQ JANVIER DEUX MILLE UN**

Interrogé par le Notaire COËME soussigné sur l'existence d'un dossier ultérieur d'intervention afférent au bien ci-dessus décrit, le vendeur a répondu par la négative et a confirmé que, depuis le premier mai deux mille un, aucun des travaux pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'a été effectué par un ou plusieurs entrepreneurs.

## **8. PRIX**

La présente vente est en outre consentie et acceptée pour et moyennant le prix de VINGT ET UN MILLE SEPTANTE EUROS (21.070,00 EUROS) payable comme suit :

par la prise en charge par l'acquéreur de la moitié du remboursement du crédit hypothécaire consenti à la partie venderesse par DEXIA BANQUE en date du dix-neuf juin deux mille un pour un montant de quarante-deux mille cent quarante et un euros, nonante euro centimes (42.141,90 EUR) en principal et quatre mille deux cent euros (4.200,00 EUR) en accessoires, remboursable en dix ans moyennant le paiement de mensualités constantes capital et intérêts compris de quatre cent soixante euros (460,00 EUR).

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

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes pour quelque cause que ce soit.

## **10. CERTIFICAT D'ÉTAT CIVIL**

Le Notaire soussigné certifie exact au vu des documents requis par la loi, l'état civil des parties.

## **11. LECTURE DE L'ARTICLE 203**

Les parties reconnaissent que le Notaire COËME soussigné leur a donné lecture de l'alinéa premier de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement traitant de la fraude fiscale et notamment des dissimulations de prix.

## **12. LECTURE DES ARTICLES 62 ET 73 DU CODE T.V.A.**

Le vendeur reconnaît expressément que le Notaire COËME soussigné l'a interrogé sur son éventuelle qualité d'assujetti pour l'application du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, après lui avoir donné lecture des articles 62 §2 et 73 dudit Code.

À cette interpellation, le vendeur a répondu :

- qu'il n'est pas assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée.
- qu'il n'a pas vendu dans les cinq ans qui précèdent les présentes, un immeuble avec application de la taxe sur la valeur ajoutée, conformément aux stipulations de l'article 8, paragraphe 2 ou 3, du code de la taxe sur la valeur ajoutée ;
- qu'il n'a pas participé à une association de fait qui répond aux conditions résumées sous les points 1 ou 2 ci-dessus ;
- qu'il n'a pas participé à une association momentanée assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée.

### **13. ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective actuelle.

RÉDUCTION : Interpellé par Nous, Notaire, l'acquéreur a déclaré ne pas pouvoir bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement prévue par l'article 53 du Code des droits d'enregistrement.

#### **DONT ACTE.**

Fait et passé à Liège (Grivegnée), en l'Etude de Maître COËME.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte par un courrier leur adressé par le Notaire Paul-Arthur COËME, soussigné, en date du dix-neuf janvier deux mille quatre et dès lors, au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

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

Enregistré à Liège 4, le 02 février 2004

Vol. 170 Fol. 92 Case 8, six rôles sans renvoi

Reçu deux mille six cent trente-trois euros et septante-cinq cents Le Receveur

SCHILS.

(Suivent les signatures)

**Acte d'achat A02D 05/07/1971**

14/196.

TO 21 IX  
5/7/71



19/06  
Recpi

P 905238  
19/06/71  
903314

(2) L'intervention de Maître Albert JEGHERS, Notaire en la même ville.  
Renvoi approuvé.

S.W.  
Surf.  
J.P.

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE ET UN.

Le cinq juillet.

Par devant Nous, Maître Léon DOYEN, Notaire à LIEGE, et à <sup>①</sup> ONT COMPARU :

DE PREMIERE PART :

Monsieur Mojzesz SWIERCZYNSKI, commerçant, né à CZESTOCHOWA (Pologne), le dix-neuf mars mil neuf cent sept, et son épouse, Madame Frymeta WAINRYT, sans profession, née à PRZEDBORZ (Pologne), le seize mars mil neuf cent cinq, demeurant à LIEGE, rue de la Régence, n° 20/bis,

Ici représentés par Monsieur René DAUNE, clerc de Notaire, demeurant à LIEGE,

En vertu des pouvoirs lui conférés dans l'acte de base dont question ci-après,

DE DEUXIÈME PART :

La Société Anonyme COMPAGNIE D'ETUDES, de TRAVAUX et d'INVESTISSEMENT, en abrégé "C.E.T.I.", établie et ayant son siège social à LIEGE, Boulevard d'Avroy, n° 124, inscrite au registre du Commerce de Liège sous le numéro 110.421,

Constituée par acte avenu devant Maître VANDERBORGHT, Notaire à WATERLOO, le dix-huit juin mil neuf cent soixante-neuf, publié aux Annexes du Moniteur Belge du douze juillet suivant sous le numéro 1975-2 et dont les statuts ont été modifiés par acte avenu devant Maître KLEINERMANN, Notaire à Liège, le huit juin mil neuf cent septante, publié aux dites Annexes du vingt-sept juin suivant sous le numéro 1994-5,

Ici valablement représentée par Monsieur Georges BADOUL, de meurant à LIEGE,

Agissant en qualité d'administrateur-délégué, appelé à cette fonction par l'Assemblée Générale du quinze octobre mil neuf cent soixante-neuf dont la délibération a été publiée aux Annexes du Moniteur Belge du vingt-neuf novembre suivant, numéro 2867-6,

DE TROISIÈME PART :

Monsieur Gabriel-Julien-Henri-Marie-Jean WASLIGE, imprimeur, né à Liège le quatorze décembre mil neuf cent trente-quatre, et son épouse, Madame Suzanne-Henriette-Jeanne WERY sans profession, née à Herstal le cinq mars mil neuf cent trente-trois, domiciliés ensemble à GRIVEGNEE, rue des Fâtrages, n° 17, mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Jacques WAHA, Notaire à Herstal, le six septembre mil neuf cent cinquante-six.

LESQUELS comparants Nous ont exposé et Nous ont requis d'acter ce qui suit :

- I -

Les comparants de première part sont propriétaires d'une parcelle de terrain sise à GRIVEGNEE, rue des Veigers, où elle présente une façade de septante-deux mètres quarante-sept centimètres, reprise au cadastre sous le numéro 738/N<sup>o</sup> 4 de la section C d'une contenance mesurée de deux mille deux cent trente-cinq mètres carrés pour l'avoir acquise de Monsieur Naftuli SWIERCZYNSKI, architecte, à Liège, aux termes d'un acte leçu par le Notaire soussigné, le vingt-cinq mars mil neuf cent septante, transcrit à LIEGE, deuxième bureau d'hypothèques, le six avril suivant, volume 2468, numéro 35.

La suite de l'origine de propriété est donnée dans l'acte de base ci-après vanté auquel il est expressément référé.

et un.  
Renvoi approuvé.

SVA  
SW  
J

- II -

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné, le dix-huit janvier mil neuf cent septante et un, transcrit à LIEGE, Deuxième bureau d'hypothèques, le vingt-huit janvier suivant, volume 2576, numéro 20, suivi d'un acte modificatif reçu par le Notaire soussigné le douze mars mil neuf cent septante, transcrit, les comparants de première part, Monsieur et Madame SWIERCZYNSKI-WAINRYT ont renoncé partiellement au droit d'accession immobilière au profit de la société anonyme, comparante de deuxième part, relativement aux constructions et implantations que cette dernière en usage d'édifier sur la parcelle susdéscriée.

- III -

Aux termes du même acte du dix-huit janvier mil neuf cent septante et un et de l'acte modificatif du douze mars mil neuf cent septante et un, susvantis, la société anonyme, comparante de deuxième part, a décidé d'édifier, sur le terrain prédicté, un complexe immobilier décrit dans ces actes, et placé sous le régime de la division horizontale de la propriété et de l'indivision forcée et permanente, ce complexe étant dénommé "PANORAMA-SUD".

- VENTES -

1. Vente des quotités de terrain .

Les comparants de première part, Monsieur et Madame SWIERCZYNSKI-WAINRYT déclarent, par les présentes, VENDRE, sous les garanties ordinaires de fait et de droit et libres de charges hypothécaires et privilégiées généralement quelconques, sans garantie quant à la contenance ci-dessus exprimée, toute différence en plus ou en moins excédant-elle même un/vingtième étant au profit ou à la perte de la partie acquéreuse,

à Monsieur et Madame WASEIGE,  
partie acquéreuse, comparante de troisième part, qui accepte :

- Les cent septante-six/dix millièmes (176/10.000e) du terrain, assiette du complexe et se rapportant aux biens privatifs ci-après décrits.

- PRIX -

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de CINQUANTE-DEUX MILLE HUIT CENTS FRANCS, en compte duquel les acquéreurs ont payé antérieurement un acompte de CINQUANTE MILLE FRANCS aux vendeurs qui le reconnaissent et en donnent quittance d'autant.

Quant au solde, soit la somme de DEUX MILLE HUIT CENTS FRANCS, elle est versée à l'instant par les acquéreurs aux vendeurs qui le reconnaissent et en donnent quittance.

DONT QUITTANCE.-

2. Vente des biens privatifs et des quotités dans les parties communes du complexe.

La société anonyme, comparante de deuxième part, déclare par les présentes, VENDRE, sous les garanties ordinaires de fait et de droit et libres de charges hypothécaires généralement quelconques,

A Monsieur et Madame WASEIGE,

partie acquéreuse, comparante de troisième part qui accepte:

a) en propriété privative et exclusive :

- l'appartement de type A du deuxième étage du Bloc A, côté droit, comprenant : hall, living, cuisine, remise, utilité, salle de bains, une chambre à coucher et terrasse en façade postérieure, d'une superficie approximative de quatre-vingt un mètres carrés, étant fait observé qu'est distraite une chambre d'autre

présent appartement tel qu'il figurait au plan annexé à l'acte de base susvanté.  
Renvoi approuvé.

SVA  
SW  
J

*4* - un emplacement pour voiture automobile qui constituera un box fermé, au niveau inférieur du bâtiment derrière les blocs résidentiels, b) en copropriété et indivision forcées et permanentes :

- Les cent cinquante-sept/dix millièmes (157/10.000e) des parties communes du complexe se rapportant à l'appartement privatif susmentionné,
- les dix-neuf/dix millièmes (19/10.000e) des parties communes du complexe se rapportant au garage susdit.

**- PRIX.-**

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de SIX CENT QUATRE-VINGT-SEPT MILLE DEUX CENTS FRANCS, en compte duquel les vendeurs reçoivent présentement des acquéreurs la somme de NONANTE-SEPT MILLE DEUX CENTS FRANCS, ce que la partie venderesse reconnaît et dont elle donne quittance d'autant.

Quant au solde du prix, soit la somme de CINQ CENT NONANTE MILLE FRANCS, elle est stipulée payable et exigible, sans intérêts jusqu'au/vers suivant conventions particulières avenues entre parties

**- DECLARATIONS.-**

La société anonyme, comparante de deuxième part et constructrice du complexe " PANORAMA-SUD", déclare :

1. que les plans de constructions ont recueilli l'approbation des Services compétents de la Commune de GRIEVENNE et que le permis de bâtir a été délivré le onze janvier mil neuf cent septante et un, sous le numéro 1.846,

2. qu'à la date de ce jour, il n'existe aucune construction sur le terrain préédictif,

3. qu'elle est immatriculée aux Services de la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro 406.759.503 du premier contrôle de la taxe à LIEGE.

**- CONDITIONS.-**

1. La partie acquéreuse aura, dès ce jour, la propriété des biens acquis.

Elle en aura la jouissance, à compter du même moment, pour les mettre à la disposition de la Société Constructrice, en vue de permettre à cette dernière la continuation des travaux de construction du complexe.

Elle en aura la jouissance, aux fins d'utilisation dès l'achèvement des travaux dans les parties privatives, après réception de ces travaux et paiement des sommes qui pourraient être exigibles à ce moment et à charge pour elle de supporter les charges communes, les impositions publiques et les charges diverses de toute nature afférentes aux biens susdits, dès qu'elles deviendront exigibles.

2. Les taxes de bâtimenst qui pourraient être perçues par la Commune de GRIEVENNE sont à charge de tous les copropriétaires au prorata des quotités possédées par chacun d'eux dans la copropriété du complexe.

3. La partie acquéreuse est subrogée de plein droit par le fait même des présentes, dans tous les droits, actions et obligations des vendeurs de première et de deuxième parts vis-à-vis des tiers, que ce soit du chef de dégradations résultant des travaux miniers ou de toute autre cause.

4. Le présent contrat est soumis aux clauses et conditions de l'acte de base et de l'acte modificatif susvantis, dont les parties déclarent avoir parfaite connaissance, dispensant expressément le Notaire instrumentant d'en reproduire ici la teneur. Toutes ces clauses et conditions, de stricte interprétation et nullement de style, sont applicables à la présente vente.

5. Les parties stipulent à titre de condition essentielle

de la présente vente, qu'en aucun cas, les modifications apportées dans la composition du complexe, en vertu des stipulations de l'acte de base, n'auront comme conséquence d'entraîner un changement quelconque du prix de la présente vente.

6: Renonciation au droit d'accésion:

Tous les copropriétaires actuels et notamment les parties aux présentes affirment leur parfait accord pour se céder mutuellement et réciproquement le droit d'accésion immobilière.

Ce droit vise, tout ce qui ne se rapporte pas, pour chaque propriétaire, aux biens privatifs dont il se réserve l'entièreté et exclusive propriété.

La cession dont s'agit, indispensable pour donner au complexe sa base légale, est faite à titre onéreux moyennant cession réciproque des autres propriétaires. 7. La société anonyme G.B.T.

MANDAT

Conformément aux stipulations de l'acte de base, la partie acquéreuse donne pouvoirs à Messieurs Henri FRANCOIS et Paul KEPPENN à Esbourg et Ailleur,

Aux fins de, pour elle et en son nom :

a) comparaitre à tous actes ayant pour objet la cession de mitoyenneté, dresser ou faire dresser tous plans de cessions, fixer les prix, les recevoir et en donner quittance ;

b) comparaître à tous actes ayant pour objet de modifier ou rectifier l'acte de base et l'acte modificatif susvantis, tant relativement aux quotités attribuées dans les dits actes aux parties communes y compris le terrain, notamment si des étages supplémentaires venaient à être édifiés, dresser ou faire dresser tous plans,

c) affecter en hypothèque au profit de la Société Anonyme, comparante de deuxième part, pour un maximum égal au prix d'acquisition, de trois années d'intérêts au taux convenu et d'une somme égale à dix pour cent au maximum de la somme principale, les biens acquis aux termes des présentes, soumettre les biens hypothiqués aux modalités d'expropriation prévues dans le Code Judiciaire, avec dispense de toutes formalités que ce Code autorise à supprimer, faire tous exposés et déclaration et élire domicile.

Il est entendu, à cet égard :

a) que la prise d'inscription aura lieu aux frais de la partie acquéreuse,

b) que la Société susdite ne prendra l'inscription qu'à défaut de paiement à l'une des échéances contenues et après un préavis de quinze jours, par lettre recommandée à la poste, fixant le montant réclamé et non payé et les intérêts de retard et prévenant la partie acquéreuse de l'affection hypothécaire à réaliser,

c) que la partie acquéreuse s'interdit d'aliéner tout ou partie des biens acquis aux termes des présentes et de les hypothiquer sans le consentement écrit et préalable de ladite Société, tant que toutes sommes dues en vertu des présents ou des conventions particulières n'auront pas été acquittées,

d) qu'en cas d'affection hypothécaire par la partie acquéreuse, et autorisée par ladite Société, il devra être délivré tout ou partie du montant du prêt ou du crédit à la Société susdite jusqu'à concurrence des sommes lui restant dues.

-----PLAN-DES-BIENS-PRESENTEMENT-ACQUIS-----

I. renonce à l'égard des acquéreurs aux présentes à l'article 19 de l'annexe à l'acte de base.  
Renvoi approuvé.

E.W.  
Guy  
C.J.  
D.



- DIVERS -

Pour baser la perception des droits d'enregistrement, les parties déclarent que la participation de la partie acquéreuse dans les frais de l'acte de base et mise à sa charge est de DEUX MILLE DEUX CENT DIX-HUIT FRANCS.

Les frais, droits et honoraires des présentes sont à charge de la partie acquéreuse.

Le Notaire soussigné a donné aux parties lecture de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement.

Il atteste et certifie avoir identifié les parties au vu des documents prescrits par la loi.

Monsieur le Conservateur des hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office en vertu des présentes de quelque chef que ce soit.

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur siège et domiciles respectifs.

DONT ACTE.-

Fait et passé à LIEGE, en l'Etude.  
LECTURE FAITE, les parties ont signé avec Nous, Notaire,

Approuvé la re-  
tire de une li-  
gne et de cinq  
mots nuls aux  
présentes.

Sur  
Signature  
Date

Enregistré à LIEGE le 19 JUILLET 1971

Volkhofstraat Case 3, pour réception renvoi  
reçu : Mme Melle Liech eut le plaisir tout fier  
Le Receveur, Esq  
M. DORI

687



## **Acte modificatif du 12/03/1971**

PREMIER MODIFICATIF A L'ACTE DE BASE  
de la  
RESIDENCE PANORAMA SUD à Grivegnée  
reçu par  
Maître Léon DOYEN, notaire à Liège,  
le 12 mars 1971.

2

1.

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE ET UN, le vendredi douze mars,  
Devant Maître Léon DOYEN, Notaire à LIEGE,

ONT COMPARU :

D'une part :  
Monsieur Mojzesz SWIERCZYNSKI, commerçant, né à Czestochowa (Pologne) le dix neuf mars mil neuf cent sept et son épouse qu'il assiste et autorise, Madame Frymeta WAINRYT, sans profession, née à Przedborz (Pologne) le seize mars mil neuf cent cinq, demeurant ensemble à Liège, rue de la Résidence, 20/bis,

~~Et d'autre part : La société anonyme COMPAGNIE D'ETUDES, de TRAVAUX et d'INVESTISSEMENTS, en abrégé C.E.T.I. établie et ayant son siège social à Liège, boulevard d'Avroy, 124, inscrite au Registre du Commerce de Liège sous le numéro 110.421. Constituée par acte avenu devant Maître Vanderborght, notaire à Waterloo, le dix huit juin mil neuf cent soixante neuf, publié aux annexes du Moniteur belge du douze juillet suivant, sous le numéro 1975-2 et dont les statuts ont été modifiés par acte avenu devant Maître Kleinermann, notaire à Liège, le huit juin mil neuf cent septante, publié aux dites annexes du vingt sept juin suivant, sous le numéro 1994-5. Ici représentée conformément à l'article 34 des statuts, par Monsieur Georges BADOUX, demeurant à Liège, administrateur délégué, appelé à cette fonction par l'assemblée générale du quinze octobre mil neuf cent soixante neuf dont la délibération a été publiée aux dites annexes du vingt neuf novembre suivant sous le numéro 2867-6,~~

~~LESQUELS~~ comparants exposent ce qui suit :  
- aux termes d'un acte, dit acte de base, avenu devant  
le notaire soussigné, le dix huit Janvier mil neuf cent  
septante et un, transcrit à Liège, deuxième bureau le vingt  
huit janvier mil neuf cent septante et un, volume 2576,  
numéro 20, les comparants ont reparti les quotités à attri-  
buer dans les parties communes et relatives aux biens à  
édifier sous le régime de la division horizontale de la  
propriété et de l'indivision forcée sur une parcelle de la  
terrain sise à Grivegnée, rue des Vergers, reprise au ca-  
dastre sous le numéro 738/n/4 de la section 7 d'une conte-  
nance de deux mille deux cent trente cinq mètres carrés ;  
- aux termes du même acte, les comparants d'une part, pro-  
priétaires du terrain prédicté, ont renoncé partiellement  
au droit d'accession immobilière au profit de la compa-  
rantre d'autre part, se réservant la propriété privative  
et exclusive de divers biens dans le complexe à édifier,  
et, portant dans les parties communes de ce complexe ;  
- les biens à édifier sont figurés dans les plans annexés  
au dit acte de base.

*(Signature)*  
13/1

GET EXPOSE FAIT,  
les comparants déclarent que des parties du complexe immobilier dont question ci-dessus, et qui, en vertu des plans annexés à cet acte de base, étaient destinées à dépendre des parties communes de ce complexe, sont distraites de ces parties communes et, par modification des plans, constituent dorénavant des biens privatifs destinés à la vente comme parties privatives.  
Cette modification porte sur le second sous-sol des Blocs A,B,C,D et E.

1.2  
+2.3  
2.4

1.2  
+2.3  
2.4

Suivant le plan déposé à l'instant, signé "ne varietur" par les comparants et le notaire, pour rester annexé aux présentes, chacun des Blocs A,B,C,D,E, comprendra, outre ce qui a été déterminé dans l'acte de base susdit et au niveau susdit, un studio qui comprendra :

- living avec cuisine, salle de bains, w.c., débarras et une chambre.

Suivant demande des amateurs, la chambre de chacun de ces studio pourra être soustraite du dit studio, ce dernier comprenant dès lors : living avec cuisine, salle de bains, w.c., débarras. Lois de chaque acte de vente, comportant des transferts, il sera joint à cet acte un plan des biens privatifs vendus et les quotités dans les parties communes y compris le terrain, seront déterminées dans cet acte.

Chacun de ces studios à une contenance approximative de cinquante sept mètres carrés, chambre comprise. Si cette chambre n'est pas comprise, il aura une superficie approximative de quarante deux mètres carrés.

Compte tenu de cette modification, les comparants ont décidé de modifier comme suit les quotités afférentes aux biens privatifs dans les parties communes, y compris le terrain, assiette du complexe.

A. second sous-sol (biens dont question aux présentes)  
- studios des blocs A,B,C,D et E, chacun cent et onze/dix-millièmes, soit ensemble : cinq cent cinquante cinq/dix-millièmes 555/10.000

B. sous-sol :  
1. appartements des blocs A,B,C,D et E, chacun cent quatre vingt huit/dix-millièmes, soit ensemble : neuf cent quarante/dix-millièmes 940/10.000  
2. studio du bloc F, cinquante huit/dix-millièmes 58/10.000

C. rez de chaussée :  
1. les magasins de gauche, face au complexe, chacun soixante neuf/dix-millièmes, soit ensemble : trois cent quarante cinq/dix-millièmes 345/10.000  
2. les magasins de droite, face au complexe, chacun quatre vingt six/dix-millièmes, soit ensemble : quatre cent trente/dix-millièmes 430/10.000  
3. les appartements des Blocs A,B,C,D,E, chacun cent quatre vingt huit/dix-millièmes, soit ensemble : neuf cent quarante/dix-millièmes 940/10.000

## 3.

4. le studio du bloc F : cinquante neuf/dix-millièmes 59/10.000

D. premier et deuxième étages (de tous les blocs) chacun des appartements, cent septante cinq/dix-millièmes, soit ensemble trois mille huit cent cinquante/dix-millièmes 175 3.850/10.000

E. étage technique (en retrait)

1. appartements des blocs A et D, chacun cent trente six/dix-millièmes, soit ensemble : quatre cent huit/dix-millièmes 136 408/10.000

2. appartements des Blocs B,C,E, chacun deux cent septante trois/dix-millièmes, soit ensemble huit cent dix neuf/dix-millièmes 973 819/10.000

F. emplacements pour voitures automobiles, chacun dix neuf/dix-millièmes, soit ensemble : mille cinq cent nonante six/dix-millièmes 19 1.596/10.000

Total général pour le complexe : dix mille/ dix-millièmes 10.000/10.000

(X)

Comme conséquence également de cette modification, les biens privatifs que se sont réservés Monsieur et Madame SWIERZYNSKI WAINRYT, comporteront les quotités suivantes dans les parties communes, y compris le terrain d'assiette du complexe :

1. les magasins numéros 1, 3, 5, 8 et 9, respectivement dans les Blocs E D C B et A, chacun soixante neuf/dix-millièmes ;
2. les magasins numéros 2, 4, 6 et 10, respectivement dans les Blocs E D C et A, chacun quatre vingt six/dix-millièmes ;
3. un appartement au niveau de l'étage technique (étage en retrait) dans le bloc A : cent trente six/dix-millièmes.

VARIANTE : Au cas où les studios du second sous-sol seront vendus sans chambre à coucher, ils auront une contenance de quarante deux mètres carrés et des quotités dans les parties communes et dans le terrain, de quatre vingt trois/dix-millièmes.

Il est entendu, d'autre part, que si les chambres destinées normalement à dépendre des studios ci-dessus, n'étaient pas vendues, elles resteraient la propriété de la société constructrice et n'entreraient nullement dans les parties communes du complexe.

DIVERS

Le notaire soussigné atteste et certifie avoir identifié les comparants d'une part au vu des documents prescrits par la loi.

Monsieur le Conservateur des hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office en vertu des présentes de quelque chef que ce soit.

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites les parties font élection de domicile en leurs siège et demeure respectifs.

2 4 6 10  
E D C A

1 2 3 5 8  
E D C B A

(69)

4.

DONT ACTE

Fait et passé à Liège en l'Etude  
Lecture faite, les comparants & le notaire ont signé.  
Enregistré à Liège 3 le vingt deux mars mil neuf cent  
septante et un, volume 284, folio 44, case 16.  
Le receveur : A. MASSART  
Transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège,  
le vingt six mars mil neuf cent septante et un, volume  
2584, numéro 35.

## **Acte modificatif du 05/11/1974**

DEUXIEME MODIFICATIF A L'ACTE DE BASE  
de la  
RESIDENCE PANORAMA SUD à Grivegnée,  
reçu par  
Maître MICHEL KLEINERMANN, notaire à Liège  
le 5 novembre 1974.



L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE QUATRE  
LE CINQ NOVEMBRE  
PAR DEVANT MAITRE MICHEL KLEINERMANN, NOTAIRE A LIEGE.

ONT COMPARU :

De première part :

100 BELGIQUE Monsieur Mojesz SWIERCZYNSKI, commerçant, né à Czestochowa (Pologne) le dix neuf mars mil neuf cent sept, et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Fryweta WAINRYT, sans profession, née à Przedborz (Pologne) le seize mars mil neuf cent cinq, demeurant ensemble à Liège, 20 bis, rue de la Régence.

De seconde part :

La société anonyme "COMPAGNIE D'ETUDES, DE TRAVAUX ET D'INVESTISSEMENTS" en abrégé CETI, ayant son siège social à Liège, boulevard d'Avroy, numéro 124, constituée suivant acte reçu par Maître André Vanderborght, notaire à Waterloo, le dix huit juin mil neuf cent soixante neuf, publié aux annexes du Moniteur belge du douze juillet mil neuf cent sixante neuf, sous le numéro 1975-2, et dont les statuts ont été modifiés suivant acte reçu par Maître Michel Kleinermann notaire à Liège, le huit juin mil neuf cent septante, publié aux annexes du Moniteur belge du vingt sept juin suivant, sous le numéro 1994-5.  
Ici représentée par Monsieur Georges BADOUL, directeur de société, domicilié à Liège, boulevard d'Avroy, 62, agissant en sa qualité d'administrateur délégué de la dite société et conformément à l'article trente quatre des statuts sociaux.

LESQUELS COMPARANTS nous ont exposé et requis d'acter ce qui est écrit au feuille suivant :

I. EXPOSE :

Aux termes d'un acte reçu le dix huit janvier mil neuf cent septante et un par Maître Léon Doyen, notaire à Liège, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège, le vingt huit janvier suivant, volume 2576, numéro 20, les comparants de première et de seconde part ont dressé l'acte de base, contenant le statut immobilier et le règlement de copropriété d'un immeuble à appartements multiples dénommé Résidence PANORAMA SUD à édifier à Grivegnée sur un terrain sis à front de la rue des Vergers, cadastré section C, numéro 738 N 4, pour une superficie de deux mille deux cent trente cinq mètres carrés.

2.

Cet acte a été modifié par acte reçu par le même notaire le douze mars mil neuf cent septante et un, transcrit au même bureau des hypothèques le vingt six mars suivant, volume 2584, numéro 35.

L'acte de base prévoyait l'édification du complexe en six blocs séparés et indépendants avec à l'arrière deux niveaux de parkings.  
Les plans annexes à cet acte de base ne devaient être considérés que comme des plans types susceptibles de modifications en raison des impératifs de la vente ou de la construction.

Aux termes de l'acte de base précité les comparants de première part propriétaires du terrain précédent ont renoncé partiellement au droit d'accésion immobilière au profit de la comparante de deuxième part et des futurs acquéreurs de biens privatifs dans le complexe, se réservant la propriété privative et exclusive de divers lots privés avec leurs quotités dans les parties communes à exécuter dans le complexe dont question.

A ce jour, les blocs A et B constituant partie du complexe ont été réalisés et sont devenus par le jeu de la renonciation partielle à accession la propriété des comparants de première part pour les lots privés suivants :

1) magasin du rez de chaussée numéroté 8 au plan annexé à l'acte de base avec sa réserve en sous-sol et quatre vingt huit/dix-millièmes (88/10.000èmes) des parties communes à l'ensemble du complexe dont la terraine, quotités réduites à quatre vingt six/dix-millièmes (86/10.000èmes) par l'acte modificatif du douze mars mil neuf cent septante et un.

2) magasins du rez de chaussée numérotés 9 et 10 au susdit plan, avec leur réserve en sous-sol et respectivement les quatre vingt huit (88) et septante (70)/dix-millièmes dans les parties communes, quotités réduites à quatre vingt six (86) et soixante neuf (69)/dix-millièmes par l'acte du douze mars mil neuf cent septante et un.

3) l'appartement existant au niveau de l'étage technique du bloc A avec une cave en sous-sol et qui comporte un hall, un living, cuisine, salle de bains, remise utilisés et une chambre à couché avec une terrasse avant, arrière et latérale, et cent quarante deux/dix-millièmes (142/10.000èmes) dans les parties communes, quotités réduites à cent trente six/dix-millièmes (136/10.000èmes) par l'acte du douze mars mil neuf cent septante et un.

Les autres biens privatifs composant les blocs A et B ont été vendus, avec les quotités y afférentes, la désignation

*repasche P31 et 13*

3.  
des biens et des acquéreurs est reprise in fine du présent acte.

*3.4*  
*B1*  
*B2*

Il résulte de ce qui précède, qu'à ce jour tous les biens privatifs composant les blocs A et B de la résidence, avec leurs quotités dans les parties communes générales de l'ensemble du complexe, soit au total : trois mille trente six/dix-millièmes (3.036/10.000èmes) ont été soit attribuées aux comparants de première part, soit vendus, par les comparants de première part, en ce qui concerne les quotités dans le terrain d'assiette, et par la société comparante de deuxième part en ce qui concerne les constructions et les quotités dans les parties communes générales, aux divers co-propriétaires dont la liste est reprise in fine du présent acte.

Il reste donc à édifier et à réaliser les lots privés constitutifs des blocs C, D, E, F, et à l'arrière de ces blocs les emplacements parking pour voitures.

#### II. CONVENTIONS - MODIFICATIONS :

Les comparants ont décidé d'un commun accord de réaliser les blocs C, D, E, F, et les parkings en conformité des plans dressés par l'architecte de Lame de Liège, plans qui resteront ci-annexés, et destinés à remplacer purement et simplement pour les blocs restant à édifier et la partie "parkings", ceux annexés à l'acte de base et à l'acte modificatif susvanté, de telle sorte que la description de la résidence pour les blocs C, D, E, F, et les "parkings" sera telle que figurant aux présentes et que le tableau de répartition des quotités dans les parties communes afférentes à chaque bien privatif à édifier sera fixé comme dit ci-après ; les modifications essentielles portent sur :

- a) l'édification d'un troisième sous-sol ;
- b) la création d'un studio au deuxième sous-sol du bloc F ;
- c) la création d'un studio supplémentaire aux premier et deuxième étages du bloc F.
- d) la diminution du nombre de parkings originellement prévu par la suppression de la rampe d'accès et du niveau supérieur de parkings.

#### 1. PLANS

La société anonyme CETI dépose pour être annexés aux présentes les plans qui serviront à l'édification des blocs C, D, E, F, et "Parkings" de la Résidence PANORAMA SUD ; il s'agit des plans suivants qui ont été dressés par l'architecte de Lame, 16, rue Fabry à Liège, inscrit au tableau de l'ordre des architectes à Liège, sous le numéro 937.

4.

- blocs C D E F : troisième sous-sol et parkings, plans 1a et 1 bis ;
- blocs C D E F : deuxième sous-sol, plan 2 ;
- blocs C D E F : premier sous-sol, plan 3 ;
- blocs C D E F : rez-de-chaussée, plan 4 ;
- blocs C D E F : premier et deuxième étage, plan 5 ;
- blocs C D E F : troisième étage, plan 6 .

2. DESCRIPTION :

N.B. Pour la description de l'immeuble, la façade à rue est dénommée façade avant ; l'autre façade lui faisant front est la façade arrière.

A) Troisième sous-sol :

Des parties communes générales étant :

Les trémies pour ordres ménagères, locaux poubelles blocs C D E F, le monte poubelles, dégagements, accès vers les parkings, l'escalier et sa cage vers le deuxième sous-sol, le local compteur bloc I, l'escalier, sa cage et l'ascenseur avec sa gaine et sa porte palière desservant le bloc F, l'ascenseur pour voitures desservant les parkings.

Des parties privatives étant

soixante emplacements parking pour voitures numérotés de 1 à 60.

B) Deuxième sous-sol :

Des parties communes générales étant

Bloc C : un dégagement, l'escalier et sa cage, l'ascenseur avec sa porte palière et sa gaine, les gaines, canalisations et aérás divers ;

Bloc D : mêmes parties communes que le bloc C, outre le monte poubelles avec sa gaine et un second escalier vers le troisième sous-sol et le premier sous-sol ;

Bloc E : mêmes parties communes que le bloc C ;

Bloc F : mêmes parties communes que le bloc C, outre l'ascenseur pour voitures avec sa cage.

Des parties privatives étant :

Bloc C : un appartement dénommé C/2/S et comprenant : en façade arrière ; living, cuisine, une chambre à coucher, une terrasse avec vide-poubelles ; w.c., une salle de bains, d'une superficie approximative de quatre vingt un mètres carrés, soixante neuf décimètres carrés.



5.

Bloc D : un appartement dénommé D/2/S et comprenant : en façade arrière, living, cuisine, une chambre à coucher, une terrasse avec vide-poubelles, w.c., une salle de bains, d'une superficie approximative de soixante huit mètres carrés, soit vingt cinq décimètres carrés.

Bloc E : un appartement dénommé E/2/S et comprenant : en façade arrière, living, cuisine, une chambre à coucher, une terrasse avec vide-poubelles, w.c., une salle de bains, d'une superficie approximative de quatre vingt deux mètres carrés, soit vingt cinq décimètres carrés.

Bloc F : un appartement dénommé F/2/S et comprenant : en façade arrière le studio avec une terrasse, une salle de bains, une cuisine avec vide-poubelles, d'une superficie approximative de quarante trois mètres carrés, trente huit décimètres carrés.

C) Premier sous-sol :

Des parties communes générales étant :

Bloc C : un dégagement, l'escalier et sa cage, l'ascenseur avec sa porte palier et sa gaine, dégagement vers les caves, le local compteur gaz et le local compteur eau, les gaines, canalisations et aéras divers.

Bloc D : mêmes parties communes que le bloc C.

Bloc E : mêmes parties communes que le bloc C.

Bloc F : palier, l'escalier et sa cage, l'ascenseur avec sa gaine et sa porte palier, les gaines, canalisations et aéras divers, l'ascenseur pour voitures desservant les parkings avec sa gaine.

Des parties privatives étant :

Bloc C :  
I) un appartement dénommé C/1/S et comprenant : en façade arrière, terrasse avec vide-poubelles, living, deux chambres à coucher, hall, vestiaire, cuisine, salle de bains, réserve et w.c., d'une superficie approximative de nonante huit mètres carrés, soixante décimètres carrés.

II) deux caves réservées avec escalier, dénommées au plan réserve 6 et 5 et rattachées aux magasins 6 et 5 du rez de chaussée.

III) onze caves privatives numérotées de 1 à 11.

Bloc D :  
I) un appartement dénommé D/1/S et comprenant : en façade arrière, terrasse avec vide-poubelles, living, deux chambres à coucher, hall, vestiaire, cuisine, salle de bains, réserve et w.c., d'une superficie approximative de nonante huit mètres carrés, soixante décimètres carrés.

CO  
CG  
GS  
L1  
LG  
V

)

6.

III) deux caves réservées avec escalier dénommées au plan réserves 4 et 3 et rattachées aux magasins 4 et 3 du rez de chaussée.

III) onze caves privatives numérotées de 12 à 22.

Bloc E :

I) un appartement dénommé E/1/S et comprenant : en façade arrière, terrasse avec vide-poubelles, living, deux chambres à coucher, hall, vestiaire, cuisine, salle de bains, réserve et w.c., d'une superficie approximative de nonante sept mètres carrés, nonante quatre décimètres carrés.

II) deux caves réservées avec escaliers dénommées au plan réserves 2 et 1 et rattachées aux magasins 2 et 1 du rez de chaussée.

III) onze caves privatives numérotées 23 à 33.

Bloc F :

métre 6 de  
uarante trois  
étages carrés,  
rente décimè-  
res carrés.  
envoi approu-  
é. Deuxième  
juillet double.

D) Rez-de-chaussée :

Des parties communes générales étant :

Bloc C : un porche, la porte d'entrée, le hall d'entrée avec ses accessoires, l'escalier et sa cage, l'ascenseur avec sa gaine et sa porte palière, les gaines, canalisations et aérations divers.

Bloc D : mêmes parties communes que le bloc C.

Bloc E : mêmes parties communes que le bloc C.

Bloc F : la porte d'entrée avec son accès (plan incliné), le hall avec ses accessoires, l'escalier et sa cage, l'ascenseur avec sa gaine et sa porte palière, les gaines, canalisations et aérations divers. L'ascenseur pour voitures desservant les parkings avec sa gaine et sa porte.

Des parties privatives étant :

Bloc G :

I) deux magasins en façade avant avec w.c. et escaliers vers la cave réservée en premier sous-sol, dénommés magasin 6 et magasin 5, ayant en superficie réservée respectivement le numéro 5 : trente quatre mètres carrés, trente décimètres Carré.  
II) un appartement dénommé G R et comprenant : en façade arrière, terrasse avec vide-poubelles, living, deux chambres à coucher, hall, vestiaire, cuisine, salle de bains, réserve

ve et w.c., d'une superficie approximative de nonante huit mètres carrés cinquante trois décimètres carrés.

Bloc D :

- I) deux magasins en façade avant avec w.c. et escalier vers cave réservé au premier sous-sol dénommés magasin 4 et magasin 3.  
 II) un appartement dénommé D R et comprenant : en façade arrière, terrasse avec vide-poubelles, living, deux chambres à coucher, hall, vestiaire, cuisine, salle de bains, réserve et w.c., d'une superficie approximative de nonante huit mètres carrés, cinquante trois décimètres carrés.

Bloc E :

- I) deux magasins en façade avant avec w.c. et escalier vers cave réservé au premier sous-sol dénommés magasins 2 et magasin 1.

II) un appartement dénommé E R et comprenant : en façade arrière, terrasse avec vide-poubelles, living, deux chambres à coucher, hall, vestiaire, cuisine, salle de bains, réserve et w.c., d'une superficie approximative de nonante sept mètres carrés septante quatre décimètres carrés. Les magasins numéros 3 du bloc D et numéro 1 du bloc E ayant en superficie réserves

comprises de quarante trois décimètres carrés.

Bloc F :  
 I) un appartement de type Studio dénommé F R et comprenant : en façade arrière le studio avec une terrasse, salle de bains, une cuisine avec vide-poubelles, d'une superficie approximative de quarante trois mètres carrés, trente huit décimètres carrés, et 4 des blocs E et E : trente quatre mètres carrés.

et E : trente quatre mètres carrés, trente trois mètres carrés, et E : trente quatre mètres carrés.

B) Premier Etage :

Des parties communes générales étant :  
 Bloc C : l'escalier et sa cage, ainsi que l'ascenseur avec sa porte palière et sa gaine, un palier, les gaines, canalisations et aérations divers.

Bloc D : mêmes parties communes que le bloc C.

Bloc E : mêmes parties communes que le bloc C.

Bloc F : mêmes parties communes que le bloc C disposées différemment ; le cabanon de l'ascenseur pour voitures avec sa machinerie.

Des parties privatives étant :

Bloc C :

I) un appartement dénommé C 1 G (situé à gauche du bloc C par rapport à la façade à rue) et comprenant : en façade

arrière terrasse avec vide-poubelles, living et cuisine, hall d'entrée avec penderie et w.c., salle de bains, deux chambres à coucher, d'une superficie approximative de quatre vingt trois mètres carrés, septante sept décimètres carrés.

II) un appartement dénommé C 1 D (situé à droite du bloc C par rapport à la façade à rue) et comprenant : en façade arrière terrasse avec vide-poubelles, living, et cuisine, hall d'entrée avec penderie et w.c., salle de bains, deux chambres à coucher, d'une superficie approximative de quatre vingt cinq mètres carrés, trente deux décimètres carrés.

Bloc D :

I) un appartement dénommé D 1 G (situé à gauche du bloc D par rapport à la façade à rue) et comprenant : en façade arrière terrasse avec vide-poubelles, living et cuisine, hall d'entrée avec penderie et w.c., salle de bains, deux chambres à coucher, d'une superficie approximative de quatre vingt trois mètres carrés, septante sept décimètres carrés.

II) un appartement dénommé D 1 D (situé à droite du bloc D par rapport à la façade à rue) et comprenant : en façade arrière terrasse avec vide-poubelles, living, cuisine, hall d'entrée avec penderie et w.c., salle de bains, deux chambres à coucher, d'une superficie approximative de quatre vingt cinq mètres carrés, trente deux décimètres carrés.

Bloc E :

I) un appartement dénommé E 1 G (situé à gauche du bloc E par rapport à la façade à rue) et comprenant : en façade arrière terrasse avec vide-poubelles, living, cuisine, hall d'entrée avec penderie et w.c., salle de bains, deux chambres à coucher, d'une superficie approximative de quatre vingt trois mètres carrés, septante sept décimètres carrés.

II) un appartement dénommé E 1 D (situé à droite du bloc E par rapport à la façade à rue) et comprenant : en façade arrière terrasse avec vide-poubelles, living et cuisine, hall d'entrée avec penderie et w.c., salle de bains, deux chambres à coucher, d'une superficie approximative de quatre vingt cinq mètres carrés, trente deux décimètres carrés.

Bloc F :

I) un appartement de type Studio dénommé F 1 Ar. et ayant sa façade à l'arrière avec terrasse et comprenant le studio, cuisine avec vide-poubelles, salle de bains, d'une superficie approximative de quarante trois mètres carrés, trente huit décimètres carrés.

II) un appartement de type Studio dénommé F 1 Av. et ayant sa façade à rue et comprenant le studio, cuisine avec vide-poubelles, salle de bains, d'une superficie approximative

de trente quatre mètres carrés, soixante sept décimètres carrés.

F) Deuxième Etage :

Des parties communes générales étant :

Bloc C : l'escalier et sa cage, ainsi que l'ascenseur avec sa porte palier et sa gaine, un palier, les gaines, canalisations et aéras divers.

Bloc D : mêmes parties communes que le bloc C

Bloc E : mêmes parties communes que le bloc C

Bloc F : mêmes parties communes que le bloc C.

Des parties privatives étant :

Bloc C :

I) un appartement dénommé C 2 G (situé à gauche du bloc C par rapport à la façade à rue) et comprenant : en façade arrière terrasse avec vide-poubelles, living et cuisine, hall d'entrée avec penderie et w.c., salle de bains, deux chambres à coucher, d'une superficie approximative de quatre vingt trois mètres carrés, septante sept décimètres carrés.

II) un appartement dénommé C 2 D (situé à droite du bloc C par rapport à la façade à rue) et comprenant : en façade arrière terrasse avec vide-poubelles, living et cuisine, hall d'entrée avec penderie et w.c., salle de bains, deux chambres à coucher, d'une superficie approximative de quatre vingt-cinq mètres carrés, trente deux décimètres carrés.

Bloc D :

I) un appartement dénommé D 2 G (situé à gauche du bloc D par rapport à la façade à rue) et comprenant : en façade arrière terrasse avec vide-poubelles, living et cuisine, hall d'entrée avec penderie et w.c., salle de bains, deux chambres à coucher, d'une superficie approximative de quatre vingt trois mètres carrés, septante sept décimètres carrés.

II) un appartement dénommé D 2 D (situé à droite du bloc D par rapport à la façade à rue) et comprenant : en façade arrière terrasse avec vide-poubelles, living et cuisine, hall d'entrée avec penderie et w.c., deux chambres à coucher, salle de bains, d'une superficie approximative de quatre vingt cinq mètres carrés trente deux décimètres carrés.

Bloc E :

I) un appartement dénommé E 2 G (situé à gauche du bloc E par rapport à la façade à rue) et comprenant : en façade arrière terrasse avec vide-poubelles, living et cuisine, hall

roisième feuillet double.

10.

d'entrée avec penderie et w.c., salle de bains, deux chambres à coucher, d'une superficie approximative de quatre vingt trois mètres carrés, septante sept décimètres carrés.

II) un appartement dénommé E 2 D (situé à droite du bloc E par rapport à la façade à rue) et comprenant : en façade arrière terrasse avec vide-poubelles, living et cuisine, hall d'entrée avec penderie et w.c., salle de bains, deux chambres à coucher, d'une superficie approximative de quatre vingt cinq mètres carrés, trente deux décimètres carrés.

Bloc F :

I) un appartement de type Studio dénommé F 2 Ar. et ayant sa façade à l'arrière avec terrasse et comprenant le studio, cuisine avec vide-poubelles, salle de bains, d'une superficie approximative de quarante trois mètres carrés, trente huit décimètres carrés.

II) un appartement de type Studio dénommé F 2 Av. et ayant sa façade à rue et comprenant le studio, cuisine avec vide-poubelles, salle de bains, d'une superficie approximative de trente quatre mètres carrés, soixante sept décimètres carrés.

(C) Troisième étage - Etage technique

Des parties communes générales étant :

Bloc C : l'escalier et sa cage ainsi que l'ascenseur avec sa gaine et sa porte palier, le palier, les gaines, canalisations et aeras divers.

Bloc D : mêmes parties communes que le bloc C

Bloc E : mêmes parties communes que le bloc C

Bloc F : la toiture couvrant ce bloc avec tous ses accessoires, le cabanon d'ascenseur et sa machinerie, les cheminées, aeras et potence de déménagement du bloc.

Des parties privatives étant :

Bloc C :

un appartement dénommé C 3 et comprenant en façade arrière terrasse avec vide-poubelles, living et deux chambres à coucher, hall ; en façade avant une cuisine, une chambre ; dégagement, w.c., débarras, une salle de bains, une douche, d'une superficie approximative de cent septante cinq mètres carrés, quinze décimètres carrés.

Bloc D :

un appartement dénommé D 3 et comprenant en façade arrière terrasse avec vide-poubelles, living et deux chambres à coucher, hall ; en façade avant une cuisine, une chambre ; dégagement, w.c., débarras, une salle de bains, d'une superficie approximative de cent septante cinq mètres carrés, quinze décimètres carrés.

11.

cise approximative de cent septante cinq mètres carrés, quinze décimètres carrés.

Bloc E :

un appartement dénommé E 3 et comprenant en façade arrière terrasse avec vide-poubelles, living et deux chambres à coucher, hall ; en façade avant, une cuisine, une chambre ; dégagement, w.c., débarras, une salle de bains, d'une superficie approximative de cent septante trois mètres carrés, soixante décimètres carrés.

H) Au niveau de la toiture :

La toiture avec tous ses accessoires, les cabanons des ascenseurs avec leur machinerie, les souches de cheminées, les potences éventuelles de déménagement.

3. TABLEAU DES QUOTITES dans les parties communes générales afférentes aux divers biens privatifs.

UP

L'ensemble des quotités dans les parties communes afférentes aux biens privatifs déjà vendus dans les blocs A et B et dans les parkings s'élève respectivement selon la liste reprise in fine des présentes à trois mille trente six/dix-millièmes ( $3.036/10.000$ èmes) et cinq cent trente deux/dix-millièmes ( $532/10.000$ èmes). (76+4x19).

L'ensemble des quotités dans les parties communes afférentes aux biens privatifs restant à vendre compte tenu des modifications et de la description dont question ci-avant s'élève selon tableau repris ci-après à cinq mille neuf cent soixante sept/dix-millièmes ( $5.967/10.000$ èmes), les quotités afférentes aux biens des six magasins restant à ériger et destinés à devenir la propriété des comparants de première part s'élèvent à quatre cent soixante cinq/dix-millièmes ( $465/10.000$ èmes).

L'ensemble des quotités dans les parties communes afférentes aux biens privatifs composant la résidence Panorama Sud s'élève à dix mille/dix-millièmes ( $10.000/10.000$ èmes).

La liste des biens privatifs vendus avec les quotités y afférentes est reprise in fine des présentes.

Total des quotités vendues ou attribuées : trois mille cinq cent soixante huit/dix-millièmes . . . . . 3.568

Biens à vendre :

BLOC CDeuxième sous-sol :

- un appartement dénommé C2S : cent soixante cinq/dix-millièmes . . . . . 165 /

Premier sous-sol :

- un appartement dénommé C1S : cent nonante cinq/dix-millièmes . . . . . 195 /

Rez-de-chaussée :

- un magasin dénommé Magasin 6 : soixante neuf/dix-millièmes . . . . . 69 /

- un magasin dénommé Magasin 5 : quatre-vingt six/dix-millièmes . . . . . 86 /

- un appartement dénommé CR : cent nonante cinq/dix-millièmes . . . . . 195 /

Premier étage :

- un appartement dénommé C1G : cent septante/dix-millièmes . . . . . 170 /

- un appartement dénommé C1D : cent septante trois/dix-millièmes . . . . . 173 /

Deuxième étage :

- un appartement dénommé C2G : cent septante/dix-millièmes . . . . . 170 /

- un appartement dénommé C2D : cent septante trois/dix-millièmes . . . . . 173 /

Troisième étage :

- un appartement dénommé C3 : trois cent trente sept/dix-millièmes . . . . . 337 /

**TOTAL Bloc C : mille sept cent trente trois/dix-millièmes . . . . . 1.733 /**

BLOC D :Deuxième sous-sol :

- un appartement dénommé D2S : cent quarante deux/dix-millièmes . . . . . 142 /

Premier sous-sol :

- un appartement dénommé D1S : cent nonante cinq/dix-millièmes . . . . . 195 /

Rez-de-chaussée :

- un magasin dénommé Magasin 4 : soixante neuf/dix-millièmes . . . . .	69 /
- un magasin dénommé Magasin 3 : quatre-vingt six/dix-millièmes . . . . .	86 /
- un appartement dénommé DR : cent nonante cinq/dix-millièmes . . . . .	195 /

Premier étage :

- un appartement dénommé D1G : cent septante/dix-millièmes . . . . .	170 /
- un appartement dénommé D1D : cent septante trois/dix-millièmes . . . . .	173 /

V 51  
69  
68  
63  
61

Deuxième étage :

- un appartement dénommé D2G : cent septante/dix-millièmes . . . . .	170 /
- un appartement dénommé D2D : cent septante trois/dix-millièmes . . . . .	173 /

Troisième étage :

- un appartement dénommé D3 : trois cent trente sept/dix-millièmes . . . . .	337 /
--	-------

TOTAL Bloc D : mille sept cent dix/dix-millièmes . . . . . 1.710 /

3<sup>e</sup>  
4<sup>e</sup>  
5<sup>e</sup>  
6<sup>e</sup>  
7<sup>e</sup>  
8<sup>e</sup>  
9<sup>e</sup>  
10<sup>e</sup>  
11<sup>e</sup>  
12<sup>e</sup>  
13<sup>e</sup>  
14<sup>e</sup>  
15<sup>e</sup>  
16<sup>e</sup>  
17<sup>e</sup>  
18<sup>e</sup>  
19<sup>e</sup>  
20<sup>e</sup>  
21<sup>e</sup>  
22<sup>e</sup>  
23<sup>e</sup>  
24<sup>e</sup>  
25<sup>e</sup>  
26<sup>e</sup>  
27<sup>e</sup>  
28<sup>e</sup>  
29<sup>e</sup>  
30<sup>e</sup>  
31<sup>e</sup>  
32<sup>e</sup>  
33<sup>e</sup>  
34<sup>e</sup>  
35<sup>e</sup>  
36<sup>e</sup>  
37<sup>e</sup>  
38<sup>e</sup>  
39<sup>e</sup>  
40<sup>e</sup>  
41<sup>e</sup>  
42<sup>e</sup>  
43<sup>e</sup>  
44<sup>e</sup>  
45<sup>e</sup>  
46<sup>e</sup>  
47<sup>e</sup>  
48<sup>e</sup>  
49<sup>e</sup>  
50<sup>e</sup>  
51<sup>e</sup>  
52<sup>e</sup>  
53<sup>e</sup>  
54<sup>e</sup>  
55<sup>e</sup>  
56<sup>e</sup>  
57<sup>e</sup>  
58<sup>e</sup>  
59<sup>e</sup>  
60<sup>e</sup>  
61<sup>e</sup>  
62<sup>e</sup>  
63<sup>e</sup>  
64<sup>e</sup>  
65<sup>e</sup>  
66<sup>e</sup>  
67<sup>e</sup>  
68<sup>e</sup>  
69<sup>e</sup>  
70<sup>e</sup>  
71<sup>e</sup>  
72<sup>e</sup>  
73<sup>e</sup>  
74<sup>e</sup>  
75<sup>e</sup>  
76<sup>e</sup>  
77<sup>e</sup>  
78<sup>e</sup>  
79<sup>e</sup>  
80<sup>e</sup>  
81<sup>e</sup>  
82<sup>e</sup>  
83<sup>e</sup>  
84<sup>e</sup>  
85<sup>e</sup>  
86<sup>e</sup>  
87<sup>e</sup>  
88<sup>e</sup>  
89<sup>e</sup>  
90<sup>e</sup>  
91<sup>e</sup>  
92<sup>e</sup>  
93<sup>e</sup>  
94<sup>e</sup>  
95<sup>e</sup>  
96<sup>e</sup>  
97<sup>e</sup>  
98<sup>e</sup>  
99<sup>e</sup>  
100<sup>e</sup>

BLOC E :Deuxième sous-sol :

- un appartement dénommé E2S : cent soixante sept/dix-millièmes . . . . .	167 /
---	-------

Premier sous-sol :

- un appartement dénommé E1S : cent nonante quatre/dix-millièmes . . . . .	194 /
--	-------

Rez-de-chaussée :

- un magasin dénommé Magasin 2 : soixante neuf/dix-millièmes . . . . .	69 /
- un magasin dénommé Magasin 1 : quatre-vingt six/dix-millièmes . . . . .	86 /
- un appartement dénommé ER : cent nonante quatre/dix-millièmes . . . . .	194 /

Premier étage :

- un appartement dénommé E1G : cent septante/dix-millièmes . . . . .	170 /
--	-------

3<sup>e</sup>  
4<sup>e</sup>  
5<sup>e</sup>  
6<sup>e</sup>  
7<sup>e</sup>  
8<sup>e</sup>  
9<sup>e</sup>  
10<sup>e</sup>  
11<sup>e</sup>  
12<sup>e</sup>  
13<sup>e</sup>  
14<sup>e</sup>  
15<sup>e</sup>  
16<sup>e</sup>  
17<sup>e</sup>  
18<sup>e</sup>  
19<sup>e</sup>  
20<sup>e</sup>  
21<sup>e</sup>  
22<sup>e</sup>  
23<sup>e</sup>  
24<sup>e</sup>  
25<sup>e</sup>  
26<sup>e</sup>  
27<sup>e</sup>  
28<sup>e</sup>  
29<sup>e</sup>  
30<sup>e</sup>  
31<sup>e</sup>  
32<sup>e</sup>  
33<sup>e</sup>  
34<sup>e</sup>  
35<sup>e</sup>  
36<sup>e</sup>  
37<sup>e</sup>  
38<sup>e</sup>  
39<sup>e</sup>  
40<sup>e</sup>  
41<sup>e</sup>  
42<sup>e</sup>  
43<sup>e</sup>  
44<sup>e</sup>  
45<sup>e</sup>  
46<sup>e</sup>  
47<sup>e</sup>  
48<sup>e</sup>  
49<sup>e</sup>  
50<sup>e</sup>  
51<sup>e</sup>  
52<sup>e</sup>  
53<sup>e</sup>  
54<sup>e</sup>  
55<sup>e</sup>  
56<sup>e</sup>  
57<sup>e</sup>  
58<sup>e</sup>  
59<sup>e</sup>  
60<sup>e</sup>  
61<sup>e</sup>  
62<sup>e</sup>  
63<sup>e</sup>  
64<sup>e</sup>  
65<sup>e</sup>  
66<sup>e</sup>  
67<sup>e</sup>  
68<sup>e</sup>  
69<sup>e</sup>  
70<sup>e</sup>  
71<sup>e</sup>  
72<sup>e</sup>  
73<sup>e</sup>  
74<sup>e</sup>  
75<sup>e</sup>  
76<sup>e</sup>  
77<sup>e</sup>  
78<sup>e</sup>  
79<sup>e</sup>  
80<sup>e</sup>  
81<sup>e</sup>  
82<sup>e</sup>  
83<sup>e</sup>  
84<sup>e</sup>  
85<sup>e</sup>  
86<sup>e</sup>  
87<sup>e</sup>  
88<sup>e</sup>  
89<sup>e</sup>  
90<sup>e</sup>  
91<sup>e</sup>  
92<sup>e</sup>  
93<sup>e</sup>  
94<sup>e</sup>  
95<sup>e</sup>  
96<sup>e</sup>  
97<sup>e</sup>  
98<sup>e</sup>  
99<sup>e</sup>  
100<sup>e</sup>

14.

- un appartement dénommé E1D : cent septante  
trois/dix-millièmes . . . . . 173 /

Deuxième étage :  
- un appartement dénommé E2G : cent septante/  
dix-millièmes . . . . . 170 /

- un appartement dénommé E2D : cent septante  
trois/dix-millièmes . . . . . 173 

Troisième étage :  
- un appartement dénommé E3 : trois cent trente  
quatre/dix-millièmes . . . . . 334 //

TOTAL Bloc E : mille sept cent trente/dix-  
millièmes . . . . . 1.730 /

BLOC F :

Deuxième sous-sol :

- un appartement dénommé F2S : nonante sept/  
dix-millièmes . . . . . 97 /

Premier sous-sol :

- un appartement dénommé F1S : nonante sept/  
dix-millièmes . . . . . 97 /

Rez-de-chaussée :

- un appartement dénommé F2 : nonante sept/  
dix-millièmes . . . . . 97 /

Premier étage :

- un appartement dénommé F1 Av. : quatre-vingt  
trois/dix-millièmes . . . . . 83 /

- un appartement dénommé F1 Ar. : nonante  
sept/dix-millièmes . . . . . 97 /

Deuxième étage :

- un appartement dénommé F2 Av. : quatre vingt  
trois/dix-millièmes . . . . . 83 /

- un appartement dénommé F2 Ar. : nonante  
sept/dix-millièmes . . . . . 97 

TOTAL Bloc F : six cent cinquante et un/  
dix-millièmes . . . . . 651 /

Emplacements parking pour voitures :  
cent quatre-vingt deux emplacements, chacun dix neuf/dix-  
millièmes, soit au total : six cent huit/dix-  
millièmes . . . . . 608

TOTAL GENERAL DES QUOTITES :

Les biens vendus ou attribués dans les bloc A,	
bloc B et parkings . . . . .	3.568/10.000èmes
Bloc C . . . . .	1.733/10.000èmes
Bloc D . . . . .	1.710/10.000èmes
Bloc E . . . . .	1.730/10.000èmes
Bloc F . . . . .	651/10.000èmes
Parkings : 32 emplacements pour voitures .	608/10.000èmes
	10.000/10.000èmes.

4. Règles générales relatives à la vente des biens privatifs à construire - conditions générales des ventes.

Depuis la rédaction de l'acte de base, a été mise en application la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un.

Les parties conviennent donc que pour tous les biens à ériger et à vendre dans le présent complexe, la dite loi et ses arrêtés d'applications régiront les dites ventes.

Toutes les dispositions de l'acte de base fixant les règles relatives à la vente de biens à construire ou en cours de construction, sont purement et simplement remplacées par les dispositions suivantes, auxquelles chaque acquéreur aura à se conformer ainsi qu'il sera précisé dans son acte d'achat.

- 1 -
- 2 -
- 3 -
- 4 -
- 5 -
- 6 -
- 7 -
- 8 -
- 9 -
- 10 -

Le complexe à ériger est destiné à la vente de biens privatifs tels qu'ils sont déterminés ci-dessus, chacun de ces biens possédant une quote-part dans les parties communes générales, en ce compris le terrain d'assiette et (éventuellement) une quote-part dans les parties communes spéciales du groupe dont il fait partie.

Les ventes pourront être réalisées soit en cours de construction, soit après construction et parachèvement.

I. Dans le cas où la vente portera sur des biens privatifs destinés à l'habitation en cours de construction, ou lorsqu'elle aura lieu "sur plan" pour les mêmes biens, les clauses régles et conditions suivantes seront d'application, sauf dérogation conventionnelle expresse :

1) La vente sera conclue et constatée au moment de la signature entre parties d'une convention se référant aux plans, cahier des charges, acte de base et règlement de co-propriété du complexe qui y seront annexés ; la convention contiendra en outre la reconnaissance par la partie acquéreur qu'elle a connaissance depuis quinze jours au moins des dits documents.

2) La partie acquéreur aura dès le jour de la signature de l'acte authentique, la propriété des biens vendus, elle en supportera dès ce jour toutes taxes et impositions généralement quelconques grevant ou pouvant grever les biens acquis, y compris les taxes communales frappant la construction. Le transfert de propriété des constructions à ériger s'opérera au fur et à mesure de la mise en œuvre des matériaux et de leur incorporation au sol ou à l'immeuble en construction.

La partie acquéreur aura dès le jour de la signature de l'acte authentique, la jouissance des biens acquis pour les mettre à la disposition du constructeur, afin de lui permettre l'exécution des travaux de construction et de parachèvement des parties communes et privatives, dans le délai prévu ci-après. Elle aura la jouissance réelle et effective dès achèvement des parties privatives, après réception de celles-ci et paiement des toutes sommes qui pourraient être exigibles à ce moment.

3) Le prix de vente du bien sera fixé à ce moment et constituer un forfait absolu, honoraires d'architecte et d'ingénieur compris, mais non compris le coût du raccordement aux compteurs (et celui du préchauffage accéléré en vue de l'assèchement), et compte tenu du droit que se réserve le vendeur de percevoir le prix des mitoyennetés et murs pignons.

Si la convention mentionne que le prix sera sujet à révision, celle-ci sera appliquée de la manière suivante, étant spécifié que la révision ne pourra porter au maximum que sur

17.

une somme représentant quatre vingts pour cent de la valeur du bâtiment (prix total moins prix du terrain).

Lors de chaque tranche de paiement ou acompte les sommes à payer sont déterminées par l'application au montant de chaque tranche de paiement ou état d'avancement des travaux proprement dits, établi sur la base du contrat, de la formule :

$$p = P \left( a - \frac{s}{S} + b - \frac{i}{I} + c \right)$$

dans laquelle P représente le montant de l'état établi sur la base du contrat et p le montant rajusté compte tenu des fluctuations des salaires et des charges sociales et assurances afférentes aux salaires ainsi que du prix des matériaux, matière ou produits de consommation.



V 518662

cinquième  
juillet  
double.

Dans la formule de révision, le terme  $a - \frac{s}{S}$  est basé sur le salaire horaire moyen formé par la moyenne des salaires des ouvriers qualifiés, spécialisés et manœuvres, fixés par la Commission paritaire nationale de l'Industrie de la Construction pour la catégorie correspondant au lieu où est situé le chantier de l'entreprise. Les salaires sont majorés du pourcentage global des charges sociales et assurances, tel qu'il est admis par le ministère des Travaux publics.

Dans le terme  $a - \frac{s}{S}$ , S est le salaire horaire moyen en vigueur à la date du contrat et majoré du pourcentage global des charges sociales et assurances admis par le ministère des Travaux publics, à la même date, et s. est le même salaire horaire moyen enregistré avant le commencement des travaux faisant l'objet de la demande du paiement partiel, majoré du pourcentage global des charges sociales et assurances admis par le ministère des Travaux publics, à la même date.

Les termes i et I intervenant dans le paramètre  $b - \frac{i}{I}$  représentent l'indice mensuel calculé sur la base d'une consommation annuelle des principaux matériaux et matières par l'industrie de la construction sur le marché intérieur. Leur valeur est établie mensuellement. I est cet indice se rapportant au mois de calendrier précédent la date du contrat. I est cet indice se rapportant au mois de calendrier précédent la date du commencement des travaux faisant l'objet de la demande du paiement partiel. c'est le terme fixe non sujet à révision.

Dans la formule de révision ci-dessus, les valeurs contractuelles attribuées aux paramètres sont fixées forfaitairement comme suit :  $a = 0,50$     $b = 0,30$     $c = 0,20$ . Ces valeurs ne peuvent subir aucune modification au cours de l'entreprise.

18.

La formule de révision se résout de la façon suivante :  
chacun des rapports  $\frac{s}{S}$  et  $\frac{i}{I}$  est réduit en un nombre décimal comprenant au maximum 5 décimales dont la cinquième est majorée de un si la sixième est égale ou supérieure à 5.

Quant aux produits de la multiplication des quotients ainsi obtenus par la valeur du paramètre correspondant, ils sont arrêtés à la cinquième décimale, laquelle est également majorée de un si la sixième est égale ou supérieure à 5.

4) les biens seront construits et parachevés, ce à quoi s'engage le vendeur-constructeur, y obligeant solidairement ses ayants-droits, sur base des plans et cahier des charges susvisés et de toutes conventions particulières entre parties, de la manière suivante, et ce, pour autant qu'aucune dérogation aux délais ci-dessous ne soit stipulée dans la convention de vente ou dans l'acte constatant celle-ci :

a) les biens privatifs :

- appartements : dans le délai de quatre cent cinquante jours ouvrables à compter du début des travaux de construction.
- les magasins 1, 2, 3, 4, 5, 6, seront livrés fin septembre mil neuf cent septante cinq.

b) les parties communes :

dans le délai de cinq cents jours ouvrables à compter du début des travaux de construction..

5) Réceptions

A. Réception des parties privatives

a) La réception des parties privatives comprend une réception provisoire ainsi qu'une réception définitive.

Chaque réception fait l'objet d'un procès verbal signé par les parties sauf dérogations prévues ci-après sous f) et g).

La réception définitive du bien vendu ne peut avoir lieu qu'après qu'il se soit écoulé un an depuis la réception provisoire et pour autant qu'il ait déjà été procédé à la réception définitive des parties communes, y compris la mise à disposition de l'accès de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée.

b) la réception provisoire n'a pas pour but uniquement de constater la fin des travaux, mais elle couvre les vices qui sont apparents au moment de la réception provisoire.

c) les délais de garantie, y compris celui prévu par les

articles 1792 et 2270 du code civil commencent à courir à partir de la réception provisoire.

- i) le constructeur invitera l'acheteur à procéder à la réception provisoire ou définitive suivant le cas.
- e) le refus de réception par l'acheteur est notifié endéans les cinq jours et avant toute prise de possession, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au constructeur.
- f) toutefois, et sauf preuve contraire, l'acheteur qui occupe ou qui utilise le bien est présumé en accepter tacitement la réception provisoire.
- g) l'acheteur est présumé agréer les travaux, provisoirement ou définitivement selon le cas, s'il a laissé sans suite la requête écrite du constructeur d'effectuer la réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que celui-ci lui en aura faite par exploit d'huissier, il a omis de comparaître, à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.  
Les frais de sommation du constat et de la signification seront à la charge de l'acheteur.
- h) ne peuvent faire obstacle à la réception provisoire :
  - les retouches éventuelles à exécuter aux peintures, enduits, plafonnage, tapissage, carrelage, parquets, etc...
  - les essais à effectuer aux ascenseurs et installations de chauffage.
  - + les menus travaux encore à exécuter.
- i) A défaut d'accord des parties sur la réception des travaux, le litige sera soumis à l'arbitrage d'un expert désigné de commun accord par les parties, ou à défaut d'accord par le Président du Tribunal de Commerce de Liège, saisi à la requête de la partie la plus diligente.  
L'expert devra rendre sa sentence dans un délai de trente jours à dater de sa désignation. S'il ne le peut, il pourra être pourvu à son remplacement. Les frais et honoraires de l'expert sont toujours à partager par moitié entre le vendeur et l'acheteur. La sentence de l'expert sera rendue en dernier ressort.

#### B. Réception des parties communes :

La réception des parties communes comprendra une réception provisoire ainsi qu'une réception définitive.

La réception provisoire n'a pas pour but uniquement de constater la fin des travaux, mais elle couvre également tous les vices qui sont apparents au moment de la réception provisoire.

La convocation à la première assemblée générale des co-propriétaires de la résidence, doit mentionner à l'ordre du jour,

20.

la désignation d'un mandataire chargé de procéder au nom de la communauté à la réception des parties communes de l'immeuble.

Le mandataire sera désigné à la majorité simple des présences, l'assemblée générale émettant un vote valable quelque soit le nombre de quotités représentées ; dans les 30 jours, le mandataire avisera le constructeur de sa désignation par lettre recommandée.

Dans un délai de 15 jours, après que le constructeur ait informé par lettre recommandée le mandataire de ce que les parties communes sont en état d'être réceptionnées, il sera procédé contradictoirement à la réception provisoire ou définitive consignée dans un procès-verbal de réception dans lequel chaque refus de réceptionner devra être détaillé de manière circonscrite.

En cas de désaccord entre parties, le différend sera porté devant un arbitre désigné à l'amiable.

Si aucun accord n'intervient concernant la désignation de l'arbitre, ce dernier sera désigné par le Président du Tribunal de Commerce de Liège, et ceci à la requête de la partie la plus diligente.

L'arbitre devra dans les trente jours de sa désignation rendre la sentence.

Au cas où ceci lui serait impossible, son remplacement peut être prévu. Les frais et honoraires de l'arbitre seront toujours supportés par moitié par chacune des parties.

La sentence de l'arbitre sera rendue en dernier ressort.

Si le mandataire désigné omet de comparaître dans un délai de 15 jours à dater de la signification d'un exploit d'huisier requérant sa présence à la réception provisoire ou définitive selon le cas, le Tribunal de Première Instance de Liège statuera sur la réception à la demande de la partie la plus diligente.

Les frais de la sommation du constat et de la signification sont à charge de la communauté.

#### 6) Pénalités pour retard dans la livraison du bien

A défaut de livraison de la partie privative en état d'habitabilité dans le délai fixé, et sauf cas de force majeure et cas fortuit, l'acquéreur aura droit à des dommages et intérêts pour retard, fixés forfaitairement à un/douzième de cinq pour cent du prix du bien vendu par mois entier de retard.

Ces dommages et intérêts ne seront dus à l'exclusion de tous autres qu'à partir d'une mise en demeure par lettre recommandée adressée à la venderesse. L'acquéreur ne pourra en aucun cas demander la résolution de la présente convention pour cause de retard dans la livraison de son bien.

L'invitation de procéder à la réception provisoire arrête la débition des dommages et intérêts.

7) Cautionnement :

Le vendeur/constructeur, constituera, en vue de garantir ses obligations, un cautionnement de l'une des manières suivantes :



a) s'il est agréé, c'est à dire, s'il répond, relativement à la nature et à l'importance des travaux dont il est chargé, aux conditions de l'arrêté loi du trois février mil neuf cent quarante-sept, il constituera auprès de la Caisse des dépôts et consignations, un cautionnement d'un montant égal à cinq pour cent du prix du bâtiment, il justifiera auprès de l'acquéreur, dans les trente jours de la date de la convention de vente, de la constitution dudit cautionnement.

Ce cautionnement sera libéré en deux phases distinctes, par mainlevée que l'acquéreur donnera à la caisse des dépôts de consignation dans les quinze jours de la demande que lui en aura faite le constructeur.

- première phase : cinquante pour cent à la réception provisoire des parties privatives et avant toute prise de possession.

- deuxième phase : cinquante pour cent à la réception définitive.

A l'expiration de ce délai de quinze jours, l'acquéreur devra au constructeur, à titre d'indemnité, un intérêt au taux légal, sur le montant du cautionnement, dont il n'a pas été donné mainlevée.

xième feuille et double.

b) s'il n'est pas agréé, il devra obtenir de l'un des organismes visés à l'article 4 de l'arrêté royal du vingt et un octobre mil neuf cent septante et un, une convention par laquelle cet organisme s'engage envers l'acquéreur, en qualité de caution solidaire du vendeur/constructeur, à payer les sommes nécessaires en vue de l'achèvement de l'immeuble dont fait partie le bien vendu.

Une copie de la convention de cautionnement sera jointe à l'acte authentique de vente.

L'engagement de la caution prendra fin à la réception provisoire des travaux.

Règles générales relatives à toutes les ventes

1. Payement des prix

Le montant des prix de la quotité de terrain et de la construction des parties privatives et des parties communes y afférentes, additionnées, formera le montant total des sommes à payer par l'acquéreur au constructeur et suivant les

modalités fixées par celui-ci.

Toutes sommes devront être payées franches et exemptes de toutes retenues et d'impôts mis ou à mettre, en bonnes espèces ayant cours légal en Belgique, chez le constructeur. L'acquéreur sera avisé par écrit quinze jours à l'avance, au moins, de la date du paiement à faire par lui.

Les obligations contractées par les acquéreurs sont solidaires et indivisibles entre-eux, s'ils sont à plusieurs pour le même bien, elles seront solidaires et indivisibles pour leurs héritiers ou ayants-cause.

Toutes sommes non payées à leur échéance, seront à partir de celle-ci, productives de plein droit et sans mise en demeure, par la seule échéance de leur terme, d'un intérêt net de tous impôts mis ou à mettre, au taux de huit pour cent l'an, depuis l'échéance jusqu'au paiement.

En outre, après un commandement resté infructueux durant trente jours, tout le montant du prix de vente restant du moment du commandement, sera de plein droit exigible et productif d'intérêts nets de tous impôts mis ou à mettre, au taux de huit pour cent l'an, depuis le commandement jusqu'au paiement.

Cette exigibilité sera acquise même si les travaux ne sont pas arrivés au stade prévu pour rendre les paiements exigibles. La raison en est que dans un immeuble divisé selon le régime de la co-propriété, le défaut de paiement doit être sévèrement sanctionné, la carence dans les paiements risquant de nuire à la collectivité en mettant la personne qui a pris l'initiative de l'opération dans des difficultés de trésorerie, en la mettant notamment dans l'impossibilité de régler régulièrement les entrepreneurs et les fournisseurs, ce qui peut donner lieu, soit à l'arrêt des travaux, soit au retard dans leur exécution.

Pour sûreté et garantie du paiement du solde du prix de vente, Monsieur le Conservateur des hypothèques prendra comme de droit, et sauf dispense du constructeur, inscription d'office au profit du constructeur, ce qui lui conservera le privilège, l'hypothèque et l'action résolutoire.

L'acquéreur ne pourra aliéner, ni hypothéquer son bien avant d'avoir réglé intégralement le prix de vente et le prix de l'entreprise.

Toutefois, si l'acquéreur était obligé, pour régler son prix, de recourir à un emprunt, le constructeur consentira à renoncer au profit du créancier, à son privilège et à son action résolutoire et à lui céder son rang d'inscription, mais à la condition expresse que :

- 1) le montant des fonds empruntés soit suffisant pour permettre à l'acquéreur de payer intégralement les prix et frais de son acquisition.
- 2) Le bailleur de fonds accepte la délégation donnée par l'ac-

23.

quéreur au profit du constructeur sur le montant emprunté de manière telle que les fonds soient remis à ce dernier directement par le bailleur de fonds au moment des échéances des prix.

En cas de défaut de paiement et après un commandement resté infructueux durant trente jours, le constructeur aura le droit, soit de demander la résolution des contrats de vente, avec dommages et intérêts, soit de poursuivre l'exécution par toutes voies de droit et notamment la vente sur saisie exécution immobilière.

Le constructeur aura également, dans ce cas, le droit de faire vendre tous les biens meubles et immeubles de l'acquéreur, sans devoir justifier l'insuffisance de la valeur du bien hypothiqué et ce, par dérogation aux dispositions des articles 1563 et suivants du code judiciaire et cela, simultanément ou non avec la vente sur saisie du bien hypothiqué.

Il est expressément prévu et accepté par les co-propriétaires acheteurs, que la mise à disposition de l'appartement, c'est à dire, la remise des clefs par le constructeur, est subordonnée au paiement complet du prix et de ses accessoires, ainsi que des frais de raccordements, ou à leur défaut, des provisions réclamées, les engagements particuliers pouvant intervenir entre les acheteurs et des organismes de prêts hypothécaires, ne pourront en aucun cas être opposables au constructeur et constituer dérogation à la règle ci-dessus.

#### 2. Livraison

Les délais de livraison seront prolongés du nombre de jours perdus par suite de cas fortuits ou de force majeure (grève, lock-out, guerre, troubles, pluies persistantes, gelées ou tous autres événements indépendants de la volonté du constructeur).

Les délais initiaux d'achèvement seront également prolongés le cas échéant, du nombre de journées requises pour la réalisation d'un étage supplémentaire, si celui-ci est réalisé dans les conditions définies à l'acte de base.

En ce qui concerne les acquéreurs de biens privatifs, le délai sera également prolongé suivant l'importance des travaux supplémentaires qui auront été commandés au constructeur, lequel fixera la durée de cette prolongation.

La cessation de l'activité de l'entrepreneur général quelle qu'en soit la cause, ne mettra pas fin au contrat intervenu, ses ayants-droit et ayants-cause et successeurs à tous titres, devront prendre les mesures nécessaires pour assurer l'exécution du contrat.

#### 3. Compteurs-cautions

La fourniture, le placement et le raccordement des comp-

eurs (eau et électricité) et éventuellement, raccordement au téléphone) ainsi que les cautions à verser aux régies concernées, sont du ressort exclusif et à la charge de chaque propriétaire individuellement.

Il en sera de même en cas de raccordement à un système de télédistribution.

Il appartiendra donc à chacun de se mettre en rapport avec les régies pour procéder aux formalités. Par raison de sécurité, il n'y aura pas d'arrivée de gaz dans l'immeuble.

#### 4. Humidificateurs sur les radiateurs

Les co-propriétaires ont l'obligation de placer des humidificateurs sur les radiateurs des locaux privatifs, de façon à maintenir une humidité ambiante dans leurs appartements, afin d'éviter ainsi le travail abnormal des menuiseries dû à l'assèchement de l'air.

#### 5. Superficies

Les superficies des biens privatifs sont calculées d'axe en axe mitoyens et comprennent les surfaces des terrasses et balcons. Elles sont données avec une tolérance de quatre pour cent maximum.

Les plans et bordereaux décrivant l'exécution et l'emplacement de l'ossature en béton armé seront censés connus de l'acquéreur et pourront être consultés au bureau de l'architecte.

#### 6. Garanties

Après réception définitive des parties communes ou privatives, le constructeur ne sera plus tenu des vices apparents conformément à l'article 1642 du code civil.

Il restera toutefois tenu des vices cachés en exécution de l'article 1643 du code civil, mais en ce qui concerne les entrepreneurs intervenants, la durée de cette garantie est limitée à celle qu'il reçoit d'eux.

La durée de cette garantie ne pourra jamais excéder en tous cas :

- dix ans pour les travaux de gros œuvre et de toiture.
- deux ans pour les matériaux de revêtement des façades.
- la durée donnée par les chambres syndicales professionnelles pour les ascenseurs, plomberies, chauffage central, électricité, pavement, carrelages, peintures etc..

La garantie prend cours à la date de la réception provisoire et prend fin automatiquement à l'expiration des délais ci-dessus.

25.

Elle est limitée au remplacement ou à la réfection des ouvrages ou appareillages défectueux, à l'exclusion de toutes indemnités quelconques.

Les actions pour vices devront être intentées avant l'expiration des délais ci-dessus, à peine de forclusion, conformément à l'article 1658 du code civil.

7. Bonne fin des travaux



65  
66  
67  
68  
69  
V 510

Etant donné le caractère indivisible de la construction et le fait que l'exécution intégrale des travaux intéresse la masse des co-propriétaires, aucun futur propriétaire ne pourra, de sa seule autorité, résilier le contrat intervenu avec le vendeur/constructeur, lequel se reconnaît responsable envers les autres propriétaires de la défaillance d'un de ses contractants.

La cessation de l'activité du vendeur/constructeur, quelle qu'en soit la cause, ne mettra pas fin au contrat intervenu ses ayants cause et ayants droit à tous titres devront prendre solidairement et indivisiblement les mesures nécessaires pour assurer l'exécution du contrat.

Vente sur plan ou en cours de construction de biens privatifs non destinés à l'habitation et vente de biens privatifs terminés :

ptième feuillet double. Les dispositions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un et de son arrêté royal d'application du vingt et un octobre mil neuf cent septante et un, ne s'appliquent pas à ces ventes.

En ce qui concerne la vente "sur plan" ou en cours de construction de biens privatifs non destinés à l'habitation, la procédure de réception est la même que celle ci-avant décrite pour les biens destinés à l'habitation.

Toutefois, la réception définitive du bien privatif sera acquise dès que les divers manquements ou malfaçons éventuellement constatés au procès-verbal de réception provisoire, auront été corrigés par le constructeur, ce qui sera possible dès avant la réception définitive des parties communes.

L'agrément des biens privatifs terminés sera régi par les dispositions du code civil en la matière et par les conventions des parties.

- 11 \_\_\_\_\_  
12 \_\_\_\_\_  
13 \_\_\_\_\_  
14 \_\_\_\_\_

Droits de jouissance exclusive

Bien que les parties communes désignées au chapitre II ci-dessus et résultant des plans et de l'usage commun appartiennent en indivision à tous les copropriétaires de la Résidence, certaines d'entre elles font l'objet d'une jouissance exclusive en faveur de certains copropriétaires (droit de jouissance exclusive). Les autres copropriétaires ne peuvent faire usage de ces parties communes. Les copropriétaires qui ont l'avantage de cette jouissance exclusive supporteront seuls les charges inhérentes à la gestion, l'entretien, la réparation et le renouvellement de ces choses communes. Les différents droits de jouissance exclusive sont les suivants :

A) Droit de jouissance exclusive numéro 1 :  
L'entrée, les installations de parlophones, boîtes à lettres, l'escalier, la cage d'escalier, l'ascenseur et sa cage avec sa machinerie, les dégagements, les locaux vide-poubelles qui desservent les appartements du bloc A sont destinés à l'usage et à la jouissance exclusive des propriétaires de ces appartements.  
( Total : mille quatre cent quarante neuf unités (1.449).

B) Droit de jouissance exclusive numéro 2 :  
L'entrée, les installations de parlophones, boîtes à lettres, l'escalier, la cage d'escalier, l'ascenseur et sa cage avec sa machinerie, les dégagements, les locaux vide-poubelles qui desservent les appartements du bloc B sont destinés à l'usage et à la jouissance exclusive des propriétaires de ces appartements.  
( Total : mille cinq cent quatre vingt sept unités (1.587).

C) Droit de jouissance exclusive numéro 3 :  
L'entrée, les installations de parlophones, boîtes à lettres, l'escalier, la cage d'escalier, l'ascenseur et sa cage avec sa machinerie, les dégagements, les locaux vide-poubelles qui desservent les appartements du bloc C sont destinés à l'usage et à la jouissance exclusive des propriétaires de ces appartements.  
( Total : mille sept cent trente trois unités (1.733).

D) Droit de jouissance exclusive numéro 4 :  
L'entrée, les installations de parlophones, boîtes à lettres,

~~l'escalier, la cage d'escalier, l'ascenseur et sa cage avec sa machinerie, les dégagements, les locaux vide-poubelles, qui desservent les appartements du bloc D sont destinés à l'usage et à la jouissance exclusive des propriétaires de ces appartements.~~  
~~( Total : mille sept cent dix unités (1.710).~~

~~E) Droit de jouissance exclusive numéro 5 :~~

~~L'entrée, les installations de parlophones, boîtes à lettres, l'escalier, la cage d'escalier, l'ascenseur et sa cage avec sa machinerie, les dégagements, les locaux vide-poubelles, qui desservent les appartements du bloc E sont destinés à l'usage et à la jouissance exclusive des propriétaires de ces appartements.~~  
~~( Total : mille sept cent trente unités (1.730).~~

~~F) Droit de jouissance exclusive numéro 6 :~~

~~L'entrée, les installations de parlophones, boîtes à lettres, l'escalier, la cage d'escalier, l'ascenseur et sa cage avec sa machinerie, les dégagements, les locaux vide-poubelles, qui desservent les appartements du bloc F sont destinés à l'usage et à la jouissance exclusive des propriétaires de ces appartements.~~  
~~( Total : six cent cinquante et une unités (651).~~

~~G) Droit de jouissance exclusive numéro 7 :~~

~~Les entrées, accès, aire de manœuvre, l'ascenseur voitures, avec sa machinerie desservant les parkings sont destinés à l'usage et à la jouissance des propriétaires de parkings.~~  
~~( Total : mille cent quarante unités (1.140).~~

~~H) L'installation du chauffage central est destinée à la jouissance exclusive des propriétaires des appartements, studios, et magasins.~~  
~~(Total : huit mille huit cent soixante unités (8.860).~~

~~Les charges des droits de jouissance exclusive se répartissent entre les copropriétaires des lots privés pour lesquels le droit de jouissance exclusive a été créé.~~

INTERVENTION

*34*  
 Et à l'instant est intervenue Madame Denise Hubertine Léa Elodie VAN STEENBERGH, sans profession, née à Bressoux, le dix juillet mil neuf cent vingt six, épouse contractuellement séparée de biens suivant contrat reçu par Maître P. de Lamine de Bex, notaire à Waremme en date du dix neuf juin mil neuf cent soixante sept.

de Monsieur Albert Joseph FISCHBACH, inspecteur d'assurances, né à Bierset le onze mars mil neuf cent dix neuf, demeurant à Liège, 21, boulevard d'Avroy, propriétaire des emplacements numérotés soixante quatre (64) à quatre vingt quatre (84) au niveau supérieur de parkings de la résidence Panorama Sud, emplacements auxquels étaient affectés trois cent nonante neuf/dix-millièmes (399/10.000èmes) des parties communes du complexe, ce, en vertu d'un acte reçu le premier juin mil neuf cent septante et un par le notaire Léon Boyen de Liège, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège, le dix huit juin suivant, volume 2624, numéro 3, laquelle intarvenante, après avoir pris connaissance de ce qui précède déclare marquer son accord sur les modifications apportées à l'acte de base de la résidence Panorama Sud et à son complément et approuver les nouveaux plans déposés par la société anonyme CETI.

Tenant compte de ces modifications qui ont pour effet, n° 1, d'abattre, de supprimer le niveau supérieur de parkings, les n° 2, comparants en accord avec l'intervenante; ont décidé de n° 3, réaffecter les quotités primitivement attachées aux empla- n° 4, cementes soixante quatre -64- à quatre vingt quatre -84- n° 5, soit trois cent nonante neuf/dix-millièmes (399/10.000èmes) n° 6, aux emplacements numérotés (64) à (84) à (23) n° 7, qui sont de ce fait définitivement attribués avec les n° 8, trois cent nonante neuf/dix-millièmes des parties communes n° 9, y compris le terrain d'assiette, à Madame Denis Van Steen- n° 10, bergh, épouse Fischbach qui accepte.

Les quotités qui avaient été affectées aux emplacements numérotés (64) à (84), soit trois cent nonante neuf/dix-millièmes, sont, ainsi qu'il ressort du tableau des quotités ci-dessous, réparties entre les divers biens privatifs, à l'exclusion des emplacements pour voitures, composant les blocs C D E et F de la Résidence.

3.4

15
16
17
18
19
20

**LISTE DES CO-PROPRIÉTAIRES**



- 1) l'appartement de type A du deuxième étage du bloc A, côté droit, un emplacement pour voiture au niveau inférieur, avec les cent septante six/dix-millièmes (176/10.000èmes) des parties communes du complexe, vendu à Monsieur Gabriel Julien Henri Marie Jean WASIGE, imprimeur, né à Liège, le quatorze décembre mil neuf cent trente quatre, et son épouse Madame Suzanne Henriette Jeanne WERY, sans profession, née à Herstal le cinq mars mil neuf cent trente trois, demeurant ensemble à Grivegnée, 17 rue des Paturages. | 3.4
- marries sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Jacques Wahy, notaire à Herstal, le six septembre mil neuf cent cinquante six, par acte reçu par le notaire Léon Doyen de Liège, le cinq juillet mil neuf cent septante et un, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège, le dix neuf juillet suivant, volume 2638, numéro 14
- 2) l'appartement de type A du deuxième étage du bloc A côté gauche, la cave numéro C/2 du bloc A, l'emplacement pour voiture numéro quarante deux au niveau inférieur, avec les deux cent onze/dix-millièmes (211/10.000èmes) des parties communes du complexe (vendu à 1) Mademoiselle Viviane Josée Fernande LIBERT, commercante, née à Barvaux sur Ourthe, le vingt sept février mil neuf cent quarante neuf, et 2) Monsieur Giuseppe BANDINI, peintre en bâtiments, né à Brisighella (Italie) le trois mai mil neuf cent quarante huit, demeurant tous deux à Liège, 108, rue Saint Marguerite, par acte reçu par le notaire Léon Doyen de Liège, le trente et un août mil neuf cent septante et un, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège, le neuf septembre suivant, volume 2644, numéro 29. | 3.4
- 3) le studio du bloc A en second sous-sol, avec les quatre vingt trois/dix-millièmes (83/10.000èmes) des parties communes du complexe, vendu à Madame Jeanne Ferdinand Marie Catherine GERY, garde-malade, née à Liège le vingt décembre mil neuf cent vingt, divorcée de Monsieur Richard BOURDOUXHE, demeurant à Grivegnée, rue des Vergers, par acte reçu par le notaire Léon Doyen de Liège, le douze mars mil neuf cent septante et un, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège, le vingt six mars suivant, volume 2594, numéro 16. | 3.4
- 4) l'appartement de type A du premier étage du bloc B, la cave numéro cinq en sous-sol, avec les cent septante cinq/dix-millièmes (175/10.000èmes) des parties communes du complexe, vendu à Monsieur Marcel Alphonse Joseph GENGLIER, fonctionnaire né à Wibrin, le trois mars mil neuf cent dix Huit, et son épouse qu'il assiste au autorise Madame Yvette Isabella Diana SCHOLBERG, fonctionnaire, née à Liège, le dix sept février mil neuf cent vingt quatre, demeurant ensemble à Grivegnée, rue des Vergers, par acte reçu par le notaire Léon Doyen de Liège, le quatre | 3.4

**LISTE DES CO-PROPRIÉTAIRES**



- 1) l'appartement de type A du deuxième étage du bloc A, côté droit, un emplacement pour voiture au niveau inférieur, avec les cent septante six/dix-millièmes (176/10.000èmes) des parties communes du complexe, vendu à Monsieur Gabriel Julien Henri Marie Jean WASIGE, imprimeur, né à Liège, le quatorze décembre mil neuf cent trente quatre, et son épouse Madame Suzanne Henriette Jeanne WERY, sans profession, née à Herstal le cinq mars mil neuf cent trente trois, demeurant ensemble à Grivegnée, 17 rue des Paturages. | 3.4
- marries sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Jacques Wahy, notaire à Herstal, le six septembre mil neuf cent cinquante six, par acte reçu par le notaire Léon Doyen de Liège, le cinq juillet mil neuf cent septante et un, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège, le dix neuf juillet suivant, volume 2638, numéro 14
- 2) l'appartement de type A du deuxième étage du bloc A côté gauche, la cave numéro C/2 du bloc A, l'emplacement pour voiture numéro quarante deux au niveau inférieur, avec les deux cent onze/dix-millièmes (211/10.000èmes) des parties communes du complexe (vendu à 1) Mademoiselle Viviane Josée Fernande LIBERT, commercante, née à Barvaux sur Ourthe, le vingt sept février mil neuf cent quarante neuf, et 2) Monsieur Giuseppe BANDINI, peintre en bâtiments, né à Brisighella (Italie) le trois mai mil neuf cent quarante huit, demeurant tous deux à Liège, 108, rue Saint Marguerite, par acte reçu par le notaire Léon Doyen de Liège, le trente et un août mil neuf cent septante et un, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège, le neuf septembre suivant, volume 2644, numéro 29. | 3.4
- 3) le studio du bloc A en second sous-sol, avec les quatre vingt trois/dix-millièmes (83/10.000èmes) des parties communes du complexe, vendu à Madame Jeanne Ferdinand Marie Catherine GERY, garde-malade, née à Liège le vingt décembre mil neuf cent vingt, divorcée de Monsieur Richard BOURDOUXHE, demeurant à Grivegnée, rue des Vergers, par acte reçu par le notaire Léon Doyen de Liège, le douze mars mil neuf cent septante et un, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège, le vingt six mars suivant, volume 2594, numéro 16. | 3.4
- 4) l'appartement de type A du premier étage du bloc B, la cave numéro cinq en sous-sol, avec les cent septante cinq/dix-millièmes (175/10.000èmes) des parties communes du complexe, vendu à Monsieur Marcel Alphonse Joseph GENGLIER, fonctionnaire né à Wibrin, le trois mars mil neuf cent dix huit, et son épouse qu'il assiste au autorise Madame Yvette Isabella Diana SCHOLBERG, fonctionnaire, née à Liège, le dix sept février mil neuf cent vingt quatre, demeurant ensemble à Grivegnée, rue des Vergers, par acte reçu par le notaire Léon Doyen de Liège, le quatre | 3.4

octobre mil neuf cent septante trois, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège, le seize octobre suivant, volume 3001, numéro 3.

5) les vingt et un emplacements pour voitures numérotés de soixante quatre (64) à quatre vingt quatre inclus (84) situés au niveau supérieur d'un bâtiment se trouvant à l'arrière des blocs résidentiels, avec les trois cent nonante neuf/dix-millièmes (399/10.000èmes) des parties communes du complexe, vendus à Madame Denise Hubertine Léa Elodie VAN STEENBERGH, sans profession, née à Bressoux le dix juillet mil neuf cent vingt six, épouse séparée contractuellement de biens de Monsieur Albert Joseph FISCHBACH, inspecteur d'assurance, né à Bierset le onze mars mil neuf cent dix neuf, demeurant à Liège, 21, boulevard d'Ivroy par acte reçu par les notaires Léon Doyen de Liège, et Marcém Renwa de Grâce Holligne, le premier juin mil neuf cent septante et un, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège, le dix huit juin suivant, volume 2624, numéro 3.

34

6) l'appartement de type A du premier étage du bloc A, côté droit, la cave numéro 11 du bloc A, l'emplacement pour voiture numéro trente neuf au niveau inférieur, avec les cent nonante quatre/dix-millièmes (144/10.000èmes) des parties communes du complexe, vendu à Monsieur Ferdinand CREMER, docteur en médecine, né à Ougrée, le vingt trois juillet mil neuf cent trente neuf et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Nicole Stéphanie Hubertine Léon Denise STASSART, sans profession, née à Liège le sept juillet mil neuf cent quarante et un, demeurant ensemble à Liège, sur des Vennes, numéro 255/B mariés sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage, par acte reçu par le notaire Léon Doyen de Liège, le trente et un août mil neuf cent septante et un, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège, le neuf septembre suivant, volume 2648, numéro 38.

34

7) l'appartement du premier sous-sol du bloc B, le magasin du rez de chaussée gauche du bloc B numéro quatre, avec les cent quatre vingt huit/dix-millièmes (188/10.000èmes) des parties communes du complexe en ce qui concerne l'appartement et les soixante neuf/dix-millièmes (69/10.000èmes) des parties communes du complexe en ce qui concerne le magasin, vendu à Madame Berthe Dieudonné BONBOIRE, coiffeuse, née à Xhendrelessen, le vingt huit mars mil neuf cent vingt deux, épouse de Monsieur Denis MATROULE, demeurant à Grivegnée, rue des Vergers par acte reçu par le notaire Léon Doyen de Liège le dix sept septembre mil neuf cent septante trois, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège le vingt sept septembre suivant volume 2989, numéro 13

34

233 + 18.

3.4

8) l'appartement du bloc B au deuxième étage, la cave numéro onze en sous-sol, l'emplacement pour voiture numéro vingt cinq avec les deux cent cinquante deux/dix-millièmes (252/10.000) des parties communes du complexe, vendu à Monsieur Willy Joseph DUCHESNE, militaire de carrière, né à Lisbonne (Portugal le six octobre mil neuf cent quarante deux, et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Maïre Antoinette Paulette BUCHET, aide comptable, née à Liège, le deux février mil neuf cent quarante trois, demeurant ensemble à Grivegnée, rue des

Vergers par acte reçu par les notaires Léon Doyen de Liège et Pierre Sadzot, d'Ivoz Ramet, le vingt huit septembre mil neuf cent septante trois, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège, le onze octobre suivant, volume 2998, numéro 22.

9) l'appartement sis au rez de chaussée du bloc A façade postérieure, avec les cent quatre vingt huit/dix-millièmes (188/10.000èmes) des parties communes au complexe, le studio au second sous-sol du bloc A, avec les quatre vingt trois/dix-millièmes (83/10.000èmes) des parties communes au complexe, vendu à Monsieur Herman Hubert MOUTSCHEM commerçant, né à Saint Vith, le six avril mil neuf cent vingt six, et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Hildegard Julianan dite Hilde PIP, sans profession, née à Saint Vith le huit février mil neuf cent trente, demeurant ensemble à Embourg, 8, avenue des

3.4

Platanes par acte reçu par le notaire Léon Doyen de Liège, le vingt trois octobre mil neuf cent septante trois, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège, le six novembre suivant, volume 3014, numéro 6.

3.4

10) l'appartement du bloc A au premier étage avec les septante cinq/dix-millièmes (75/10.000èmes) des parties communes du complexe, vendu à Madame Denise Joséphine Adeline GEELEN, pensionnée, née à Berneau, le quinze mai mil neuf cent vingt quatre, veuve de Monsieur Nicolas KINET, demeurant à Grivegnée, rue des Vergers par acte reçu par les notaires Léon Doyen de Liège et Robert Debatty de Bressoux, le dix neuf septembre mil neuf cent septante trois, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège le vingt sept septembre mil neuf cent septante trois, volume 2986, numéro 21.

11) l'appartement type B du premier étage du bloc B et cave, avec les cent septante cinq/dix-millièmes (175/10.000èmes) des parties communes du complexe, vendu à Monsieur Henri Jan Baptiste Roger PAEME, sous officier, né à Marke Merken, le vingt neuf octobre mil neuf cent dix neuf et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Pauline Anna Barbe SCHMETZ, sans profession, née à Welkenraedt, le quatre septembre mil neuf cent vingt cinq, demeurant ensemble à Alleur, 11, rue Nolden

3.4

mariés sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage, par acte reçu par le notaire Léon Doyen de Liège, le huit février mil neuf cent septante quatre, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège le quinze février suivant, volume 3064, numéro 2.

12) l'appartement du premier sous-sol du bloc A, type A et cave avec les cent quatre vingt huit/dix-millièmes (188/10.000èmes) des parties communes au complexe, vendu à Monsieur Daniel Héon Albert LAMBRECHTS, chauffeur livreur, né à Liège, le treize juin mil neuf cent trente neuf, et son épouse Madame Andrée Juliette Joséphine HALLEUX, employée, née à Esneux, le vingt quatre juin mil neuf cent quarante et un, demeurant ensemble à Grivegnée, rue des Vergers —  
mariés sous le régime de la séparation de biens suivant contrat de mariage reçu par Maître Leneune, notaire à Grivegnée, le dix neuf juin mil neuf cent soixante trois - par acte reçu par les notaires Léon Doyen de Liège et José Coeme de Grivegnée, le huit février mil neuf cent septante quatre, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège, le quinze février suivant volume 3064, numéro 3.

13) l'appartement du type B du deuxième étage du bloc B, avec les cent dix-sept/dix-millièmes (117/10.000èmes) des parties communes au complexe, vendu à Monsieur Jacques Aloys VAN BRABANT, garagiste, né à Bruxelles le cinq juillet mil neuf cent trente cinq, et son épouse Madame Françoise Hortense Céline WIAME, sans profession, née à Jemeppe, le dix huit décembre mil neuf cent trente quatre, demeurant ensemble à Liège, rue d'Amescour, numéro 16/18 —  
mariés sous le régime de la séparation de biens suivant contrat de mariage reçu par Maître Bia, notaire à Liège, le trente avril mil neuf cent cinquante six, - par acte reçu par le notaire Léon Doyen de Liège, le onze février mil neuf cent septante quatre, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège le quinze février suivant, volume 3030, numéro 24.

14) l'appartement du bloc B au troisième étage et cave en sous-sol, avec les deux cent septante trois/dix-millièmes (273/10.000èmes) des parties communes au complexe, vendu à Monsieur Georges Jacques José BADOUR, administrateur de société, né à Liège, le quatorze juillet mil neuf cent quarante huit, et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Muriel Marie Anne SMITH GALAND, institutrice, née à Uccle le neuf juin mil neuf cent quarante sept, demeurant ensemble à Grivegnée, 6, rue des Vergers, mariés sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage - par acte reçu par le notaire Léon Doyen de Liège, le huit février mil neuf cent septante quatre, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège, le quinze février suivant, volume 3066, numéro 1.



15) un emplacement pour voiture numéroté quarante (40) situé au niveau inférieur d'un bâtiment se trouvant à l'arrière des blocs résidentiels, avec dix neuf/dix-millièmes (19/10.000èmes) des parties communes au complexe, vendu à Monsieur Fernand Jean Henri SCHÄRTZ, représentant, né à Ougrée le cinq juin mil neuf cent trente deux, et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Suzanne Victorine Lucienne Thérèse EVRARD, sans profession, née à Liège le trois janvier mil neuf cent trente et un, demeurant ensemble à Grivegnée, 2, rue des Vergers, mariés sous régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage - par acte reçu par le notaire Léon Doyen de Liège, le trente et un août mil neuf cent septante et un, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège le neuf septembre suivant, volume 2648, numéro 37.

16) un emplacement pour voiture numéroté quarante et un (41) situé au niveau inférieur d'un bâtiment se trouvant à l'arrière des blocs résidentiels, avec les dix neuf/dix-millièmes (19/10.000èmes) des parties communes au complexe, vendu à Monsieur Joseph Léon Gislain MASSART, ingénieur agronome, né à Liège le sept octobre mil neuf cent huit et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Anne Marie Thérèse BERTIN, sans profession, née à Relecq Kerhual (France) le vingt deux janvier mil neuf cent trente, demeurant ensemble à Grivegnée, 50, avenue Sluysmans, mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu le six juillet mil neuf cent cinquante cinq par Maître Kleinermann notaire à Liège - par acte reçu par le notaire Léon Doyen de Liège, le trente et un août mil neuf cent septante et un, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège, le neuf septembre suivant, volume 2648, numéro 36.

17) l'appartement du bloc B, de type A situé au rez de chaussée la cave numéro deux, avec les dix quatre vingt huit/dix-millièmes (188/10.000èmes) des parties communes au complexe ; un emplacement pour voiture dans les parties privatives à l'arrière des blocs résidentiels, avec les dix neuf/dix-millièmes (19/10.000èmes) des parties communes au complexe, vendu à Madame Pélagie Simona Alice OMBRELET, sans profession, née à Bierbeek le cinq février mil neuf cent vingt cinq, veuve de Monsieur Daniel Smith GALAND, demeurant à Grivegnée, 7, rue des Paturages - par acte reçu par le notaire Léon Doyen de Liège, le vingt et un avril mil neuf cent septante et un, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège, le trente avril suivant, volume 2600, numéro 30.

Divers :

Le notaire soussigné certifie l'état civil des comparants au vu des pièces requises par la loi.  
Il a donné lecture de l'article 203 du code des droits d'enregistrement.

Election de domicile : pour l'exécution des présentes, les comparants font election de domicile en leur siège et demeure respectifs.

Monsieur le Conservateur des hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit lors de la transcription des présentes.

DONC ACTE

Fait et passé à Liège en l'Etude    Approuvé la ratification de vingt trois mots nuls et cinquante six lignes nulles.

Lecture faite, les comparants et le notaire ont signé.

Enregistré à LIÈGE 4  
le 15 NOVEMBRE 1974  
Vol. 1361 Fol. 90 Case 4  
dix-neuf rôles cinq renvois  
Reçu : cent cinquante francs  
Le Receveur(s) KIRFEL

MANDAT

Monsieur et Madame Mojzesz SWIERCZYNSKI WAINRYT, compagnants de première part constituent irrévocablement pour leurs mandataires spéciaux, avec pouvoir d'agir conjointement ou séparément, même après le décès des mandants et faculté de substitution :

- Monsieur Jean Pierre Eric THIRY, docteur en droit, demeurant à Vaux-sous-Chevremont, 69, rue Adolphe Dumont ;
- Madame Catherine Marie Jacqueline SOUGNEZ, secrétaire, épouse de Monsieur André AUGENBRON, demeurant à Chenée, 28, rue de la Liberté ;
- Mademoiselle Fabienne Camille Marie-Louise FAIVRE, secrétaire, demeurant à Chaudfontaine, 15, rue de la Béole ;

A l'effet de, pour eux et en leur nom :

Vendre selon les règles fixées ci-avant les quotités du terrain leur appartenant et ci-avant désigné, à l'exception des quotités attachées aux biens privatifs qu'ils se sont réservé, ce, aux prix, charges, clauses et conditions qui seront convenus.

Verser le prix des dites ventes à la société anonyme CETI comparante de seconde part, au compte qu'elle désignera.

Faire toutes déclarations relatives à l'origine de propriété et à la situation hypothécaire, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations nécessaires fixer l'époque d'entrée en jouissance et celle du paiement du prix en principal, intérêts et accessoires, en donner quittance avec ou sans subrogation, déléguer tout ou partie du prix de vente aux créanciers, prendre tous arrangements avec ceux-ci, accepter des acquéreurs toutes garanties mobilières ou immobilières.

Dispenser le conservateur des hypothèques compétent de première inscription pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans parment, consentir toutes antériorités, parités, restrictions ou limitations d'hypothèque ou de privilège.

Conclure tous arrangements, transiger, compromettre, au cas où une ou plusieurs opérations précitées auraient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

Adopter toutes modifications à l'acte de base et au règlement général de co-propriété, aux conditions générales de vente, aux cahier des charges et tous documents, sans aucune réserve ni exception.

30.

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

En contre-partie de l'engagement de vendre pris par les comparants de première part au profit des acquéreurs de biens privatifs, la société constructrice s'est engagée à imposer aux dits acquéreurs, à titre de conditions essentielle de la vente leur faite par elle, l'acquisition mune générale au bien privatif acquis par eux.

FRAIS :

Les honoraires des présentes sont fixés à vingt-cinq francs par mètre carré d'unité privative et les frais forfaitairement fixés par le constructeur à dix francs le dix/millième dans les parties communes générales. Ils constituent la première charge commune et seront portés en compte de chaque propriétaire lors de son acquisition.

La taxe de bâtisse éventuelle qui serait enrôlée par les autorités compétentes, sera considérée comme une obligation commune à charge des futurs propriétaires de biens privatifs et supportée par chacun d'eux, soit de la manière qui sera déterminée par les autorités administratives, soit en proportion de leurs droits dans la co-propriété générale.

DESIGNATION DES BIENS VENDUS DANS LES BLOCS A ET B ET DANS LES PARKINGS

Identité des co-propriétaires :

21 -

22 -

23 -

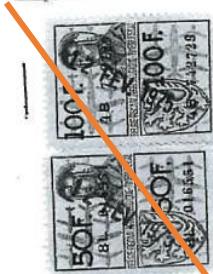
24 -

25 -

26 -

27 -

**Acte achat D02D 29/01/1975**



14 FEV. 1975

1302

De l'usine M.

DODD

74

DODD  
lausanne

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE CINQ

LE VINGT NEUF JANVIER.

PARDEVANT MAITRE MICHEL KLEINERMANN, NOTAIRE  
A LA RESIDENCE DE LIEGE ET MAITRE PHILIPPE  
DEGASSE DE HAEM, NOTAIRE A ROCOURT.

ONT COMPRU :

1) La société anonyme " COMPAGNIE D'ETUDES, DE TRAVAUX ET D'INVESTISSEMENTS ", en abrégé " CETI ", ayant son siège social à Liège, Boulevard d'Avroy, 124, constituée suivant acte reçu par Maître André Vanderborght, notaire à Waterloo, le dix-huit juin mil neuf cent soixante-neuf, publié aux annexes du Moniteur Belge du douze juillet suivant, sous le numéro 1075-2, et dont les statuts ont été modifiés suivant acte reçu par le notaire Michel Kleinermann soussigné, le huit juin mil neuf cent septante, publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt sept juin suivant, sous le numéro 1994-5.  
Ici représentée par : Monsieur Georges PADOUL, junior, demeurant à Grivegnée, rue F. Tilkin, 50, agissant en qualité d'administrateur délégué, disposant des pouvoirs fixés par l'article 34 modifié des statuts. Nommé à cette fonction par l'assemblée générale extraordinaire du trois janvier mil neuf cent septante ci-après dénommée " le constructeur ".

2) Monsieur Mojzesz SWIERCZYNSKI, commerçant, né à Czestochowa (Pologne), le dix-neuf mars mil neuf cent sept, et son épouse, qu'il assiste et autorise, dame Frymeta WAINRYT, sans profession, née à Przedborz (Pologne), le seize mars mil neuf cent cinq, demeurant ensemble à Liège, rue de la Régence, 24/B.

trois, monsieur ensemble à Liège, rue de la Régence, 24/B.  
du vingt  
avant suivant Les comparants sub 2) sont ici représentés par :  
au: le numéro Monsieur Jean Pierre Eric THIRY, clerc de notaire, demeurant à Yaux sous Chèvremont, rue Adolphe Dumont, 60.  
en/10.  
n'ont  
prouve

en vertu d'une procuration contenue dans le second acte de base modificatif de la résidence Panorama-Sud, dont il sera question ci-après. ✓

Les comparants sub 1 et 2 déclarent vendre, sous les garanties ordinaires de droit, pour quitte et libre de toutes charges privilégiées ou hypothécaires quelconques, avec toutes les servitudes actives et passives, et tous les droits et obligations repris à l'acte de base ci-après vanté, ainsi qu'aux actes modifiant le dit acte de base, les biens décrits ci-après, aux acquéreurs dont l'identité est reprise ci-après et dénommés invariablement " l'acquéreur ", qui acceptent :

74

#### ORIGINE DE PROPRIETE

Les comparants sub 2) sont propriétaires du terrain sur lequel l'immeuble à appartements multiples décrit ci-après est en cours de construction, conformément aux précisions reprises à l'acte de base dont question ci-après.

Cet acte de base, contenant le statut immobilier de l'immeuble a été reçu par le notaire Léon Doyen de Liège, en date du dix huit janvier mil neuf cent septante et un, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège, le vingt huit janvier suivant, volume 2576, n° 20, a été modifié une première fois suivant acte reçu par le même notaire, le douze mars mil neuf cent septante et un, transcrit au même bureau des hypothèques, le vingt six mars suivant, volume 2584, n° 35, et une seconde fois suivant acte reçu par le notaire Kleinermann soussigné, en date du cinq novembre mil neuf cent septante quatre, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège, le seize décembre suivant, volume 311 numéro 9.

#### CONDITIONS

1. L'acquéreur aura dès ce jour la propriété du bien vendu. Quant à la jouissance, il est stipulé ce qui suit :  
a) l'acquéreur aura dès ce jour la jouissance du bien vendu pour le mettre à la disposition du constructeur afin de lui permettre d'exécuter les travaux de construction et de parachèvement des parties communes et privatives.

b) il en aura la jouissance réelle et effective dès achèvement des parties privatives, après réception de celles-ci, et paiement de toutes sommes qui pourraient être exigibles à ce moment.

2. La présente vente a été faite et acceptée et les biens seront livrés comme stipulé dans le second acte modificatif de l'acte de base, et le compromis sous seing privé non enregistré. Ces conditions seront d'application comme si elles étaient reproduites dans le présent acte, spécialement celles figurant au point quatre du second acte de base modificatif, "règles générales relatives à la vente des biens privatifs à construire - conditions générales des ventes". L'acquéreur s'engage solidairement et indivisiblement pour lui, ses ayants-droit et ses ayants-cause, à en respecter tous les termes et à les faire reproduire dans tous les actes de cession de propriété ou de jouissance, acceptant d'être subrogé dans tous les droits et obligations qui en découlent.

3. L'acquéreur déclare avoir eu connaissance quinze jours au moins avant la signature du compromis de vente non enregistré, des données et documents dont question à l'article 7 de

2

74

la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, et être parfaitement au courant de l'acte de base et des actes modificatifs, en avoir reçu une copie ainsi que des plans et de la description des matériaux signés par un architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique.

4. L'acquéreur s'interdit d'aliéner les biens acquis avant le paiement intégral du prix de vente et d'entreprise. Il en pourra les hypothéquer qu'avec l'accord préalable de la société anonyme Céti, et à condition que les sommes empruntées fassent l'objet d'une délégation en faveur de la dite société, ainsi que l'accord d'An-Hyp.

5. Les parties privatives seront livrables en état d'habitabilité dans les

Le délai d'exécution des parties communes de l'immeuble mettant celles-ci en état d'être reçues provisoirement est de cinq cents jours ouvrables à compter de la date ci-dessus.

6. Les frais, droits et honoraires résultant des présentes, ainsi que la taxe à la valeur ajoutée, sont à charge de l'acquéreur. La taxe de bâtiuse éventuelle sera également supportée par l'acquéreur de même que toute taxe nouvelle qui serait instituée relativement aux travaux de construction et que toutes sommes qui deviendraient exigibles en vertu d'une plus value éventuelle constatée par une administration fiscale compétente.

DESIGNATION DU BIEN VENDU - COMMUNE DE GRIEVENEE

Dans la résidence " PANORAMA-SUD ", en cours de construction sur un terrain sis à front de la rue des Vergers, cadastré section C, n° 738/N/4 pour une superficie de deux mille deux cent trente cinq mètres carrés, le bien privatif suivant :

- dans le bloc D, l'appartement de type D2D VAR, situé à droite du bloc D par rapport à la façade à rue, aux deuxième étage, tel que cet appartement figure au plan qui restera ci-après étant l'appartement D2D décrit à l'acte de base, amputé d'une chambre à coucher, qui est rattachée à l'appartement D2G VAR, et comprenant :

une propriété privative et exclusive  
en façade arrière, terrasse avec vide poubelles, living et cuisine, hall d'entrée, avec penderie et WC, une chambre à coucher, salle de bains, d'une superficie approximative de ~~quatre-vingt-sept~~ sept mètres carrés vingt cinq décimètres carrés. La cave numérotée douze --- sise au premier sous-sol.

74

- en co-propriété et indivision forcée  
les cent cinquante sept/dix millièmes des parties communes  
générales à la résidence.

- l'emplacement parking numéroté vingt quatre, sis au  
troisième sous-sol et comprenant :

en propriété privative et exclusive  
l'emplacement proprement dit.

en co-propriété et indivision forcée  
les dix-neuf/dix millièmes des parties communes générales  
à la résidence.

P R I X

Le prix total, frais non compris du bien vendu est  
de : UN MILLION DEUX CENT QUINZE MILLE FRANCS (1.215.000)

Ce prix comprend :

- 1) quarante sept mille cent francs (47.100)  
pour les quotités de terrains.
- 2) un million cent soixante sept mille neuf cents francs  
pour les constructions et les quotités dans les parties communes  
de l'immeuble. (1.167.900)

Modalités de paiement du prix :

Le prix global convenu est stipulé payable et exigible de la manière suivante, ce à quoi l'acquéreur s'engage expressément, y obligeant ses ayants-droit et ayants-cause solidairement et indivisiblement entre-eux :

a) à la signature du présent acte, à concurrence :

- du prix des quotités de terrain, soit  
quarante sept mille cent francs (47.100)
  - du prix des travaux exécutés à ce jour, soit  
deux cent trente trois mille cinq cent quatre vingts francs  
(233.580)
  - soit au total la somme de deux cent quatre vingt mille six  
cent quatre vingts francs (280.680)
- sous déduction de l'acompte, d'un montant de cinquante  
neuf mille sept cent cinquante francs (59.750)  
que la société anonyme Céti reconnaît avoir reçu antérieurement  
aux présentes.

3

74

Montant net payé à l'instant par l'acquéreur :

deux cent vingt mille neuf cent trente francs (220.930)  
en un chèque.

dont quittance entière et définitive faisant double emploi avec  
toute autre délivrée pour le même objet.

b) le solde des travaux de construction et de parachèvement,  
soit neuf cent trente quatre mille trois cent vingt francs  
est payable et exigible de la manière suivante :

au rez atteint : deux cent trente trois mille	233.580
cinq cent quatre vingt francs -----	
- à la mise sous toit : deux cent trente	233.580
trois mille cinq cent quatre vingt francs :-----	
- après la pose des plafonnages : cent quarante	140.148
mille cent quarante huit francs :-----	
- après exécution des carrelages : cent quarante	140.148
mille cent quarante huit francs :-----	
- après la pose des meubles intérieures :	140.148
cent quarante mille cent quarante huit francs :---	
- à la réception provisoire et avant toute prise	
de possession : quarante six mille sept cent	46.716
seize francs :-----	

MANDAT

La partie acquéreur déclare constituer irrévocablement  
pour ses mandataires spéciaux, lesquels conserveront leurs pou-  
voirs en cas de décès du mandant :

- Madame Catherine Marie Jacqueline SOUGNEZ, secrétaire,  
épouse de Monsieur André AUGENBRON, demeurant à Chênée,  
rue de la Liberté, n° 28.
- Mademoiselle Fabienne Camille Marie Louise FAIVRE,  
secrétaire, demeurant à Chaudfontaine, rue de la  
Béole, n° 15.

Avec pouvoir d'agir séparément ou conjointement et  
faculté de substitution, à l'effet de :

a) Hypothéquer le bien prédestiné en faveur de la société ano-  
nymé Céti, à concurrence du solde du prix ou de ce qui en res-  
tera dû, de trois années d'intérêts sur ces sommes, au taux de  
huit et demi pour cent l'an, dont la loi conservera le rang,  
et du remboursement de tous frais de poursuites et d'exécution  
et autres débours non privilégiés, estimés pour la prise d'ins-  
cription à quinze mille francs.



24

Stipuler la renonciation aux bénéfices résultant de l'article 1563 du code judiciaire, toute solidarité et indivisibilité.

Toutefois, la SA Céti ne prendra l'inscription conventionnelle, aux frais de la partie acquéreur, qu'à défaut de paiement à l'une des échéances précisées ci-dessus, et après un préavis par lettre recommandée resté infructueux durant quinze jours, mais sans qu'il y ait lieu d'en justifier vis à vis de Monsieur le conservateur des hypothèques.

En outre, toute somme non payée dans les quinze jours de son échéance entraînera automatiquement et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable, la débition par l'acquéreur en faveur de la société venderesse, d'un intérêt au taux de dix pour cent l'an, net de tous impôts, calculé sur la dite somme, depuis le jour de son exigibilité jusqu'à celui de son paiement effectif.

b) Signer tous actes modificatifs et/ou rectificatifs du statut immobilier précité, ainsi que du règlement général de co-propriété de la résidence et notamment ceux qui auraient pour effet de permettre l'érection d'un ou plusieurs étages supplémentaires, ou la création d'intercommunications avec des complexes voisins, ou la modification de la consistance de la surface ou de la configuration des parties communes au détriment de biens privatifs, avec l'accord de leur propriétaire, ou création de nouveaux biens privatifs au détriment des parties communes, avec réduction des quotités précisées ci-avant, dans la co-propriété générale ou spéciale, sans réduction du prix ci-avant fixé.

Consentir et accepter toutes lessions ou abandonnements de droits, sans qu'il puisse en résulter aucun frais pour la partie acquéreur, dispenser le conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office, substituer, élire domicile et faire tout ce qui sera nécessaire ou utile en vue des opérations envisagées.

#### DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office pour quelque chef que ce soit, lors de la transcription des présentes.

La société anonyme déclare en outre, en exécution de l'article 159, paragraphe 8 du code des droits d'enregistrement :

- 1) qu'elle est inscrite à la TVA sous le numéro 406.759.503 et qu'elle dépose ses déclarations au bureau de Liège, rue Rennequin Sualem.
- 2) que les biens vendus ne sont pas encore enrôlés au précompte immobilier.

4  
74

Pro-fisco, la valeur vénale du terrain est estimée à quarante sept mille cent francs. (47.100)

Les acquéreurs marquent expressément leur accord sur la réserve du droit de créance du prix de la mitoyenneté des murs de la résidence Panorama-Sud par le constructeur, ainsi que prévu à l'acte de base.

#### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font election de domicile en leur siège social et domicile respectifs.

#### DECLARATION - AFFIRMATION

Le notaire soussigné certifie l'état-civil de l'acquéreur et des comparants (2) au vu des pièces officielles requises par la loi.

Il a donné lecture de l'article 203 du code des droits d'enregistrement et affirme que l'acquéreur est en possession des plans et description des matériaux signés par un architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique ainsi que d'une copie de l'acte de base dont question ci-avant.

#### GARANTIE

En conformité de l'article 12 alinéa deux de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un et de l'article quatre de l'arrêté royal du vingt et un octobre mil neuf cent septante et un, la société anonyme Caisse Hypothécaire Anversoise, en abrégé An-Hyp, ayant son siège social à Anvers, Meir 24, s'est portée solidaire de la société anonyme Céti pour l'achèvement des travaux des parties communes et de l'appartement objet de la présente vente. Le texte original de cette garantie restera ci-annexé.

La société anonyme Céti, représentée comme dit est à déclaré céder et transporter, sans aucune autre garantie que sa qualité de créancière, ce qu'accepte expressément la société anonyme An-Hyp, ici représentée par Monsieur Robert de Harlez de Deulin, demeurant à Beaufays, allée Dubois, 3

qui se porte fort, la créance du solde restant dû sur le prix du bien vendu, d'un montant de neuf cent trente quatre mille trois cent vingt francs (934.120)

Par suite, la société anonyme Céti, subroge la société anonyme An-Hyp, dans tous ses droits et actions ou hypothèques éventuelles contre l'acquéreur, lequel a déclaré qu'antérieurement à ce jour, il n'a effectué aucun paiement même partiel de la dite créance, qu'il n'existe aucun transport antérieur,

74

Aucun nantissement, compensation, subrogation, saisie-arrêté, opposition ou autre circonstance pouvant empêcher les effets du présent transport. L'acquéreur a déclaré accepter le dit transport, se le tenir pour notifié et dispenser la société anonyme An-Hyp de toute signification par huissier, la reconnaissant pour son nouveau créancier de la dite somme deneuf cent trente de quatre mille trois cent vingt francs.  
et de ses intérêts éventuels.

En conséquence, les paiements dudit soldé ne seront valablement effectués par l'acquéreur qu'au compte de la société anonyme CETI auprès de la société anonyme Caisse Hypothécaire Anversoise à Anvers, n° 751/1000133/06.

#### REVISION DU PRIX

La partie acquéreur, après avoir été expressément informée par le notaire soussigné qu'en vertu de l'article 7/e de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, la convention de vente doit mentionner que le prix peut être revisé, et que si la dite convention fixe un prix forfaitaire, il a le droit d'invoquer la nullité de celle-ci ou de la clause contraire à la loi avant la passation de l'acte notarié, reconnaît avoir été entièrement instruite de son droit, et, en pleine connaissance de cause, déclare et requiert le notaire soussigné d'acter qu'ell entend que le prix ci-dessus fixé est forfaitaire et ne sera pas sujet à révision ; elle déclare en conséquence renoncer à toute réclamation ultérieure à ce sujet. Ce sur quoi la société anonyme CETI marque son accord.

#### DESIGNATION DE LA PARTIE ACQUEREUR

Mademoiselle Michèle DRILVAUX, comptable, célibataire, née à Liège, le premier novembre mil neuf cent quarante-six, demeurant à Rocourt, rue de Lantin, 94.

Ici présente et qui accepte, déclarant acquérir à titre personne

#### DONT ACTE

Fait et passé à Liège, en l'étude  
Lecture faite, les comparants et le notaire ont signé.

Enregistré à LIÈGE 4  
le - 4 FEVRIER 1975  
Vol. 1363 Fol. 74 Case 13  
réf. 1363 renvoi  
Reçu : Cinq mille huit cent quatre-vingt-huit francs  
Le Recompteur(s) KIRFEL

**Acte achat C02D 13/03/1975**



L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE CINQ

LE Treize mars.

PARDEVANT MAITRE MICHEL KLEINERMANN, NOTAIRE  
A LA RESIDENCE DE LIEGE & Maitre Albert DE GUNST, Notaire  
à Grivegnée-Liège.

ONT COMPARU :

1) La société anonyme " COMPAGNIE D'ETUDES, DE TRAVAUX ET D'INVESTISSEMENTS ", en abrégé " CETI ", ayant son siège social à Liège, Boulevard d'Avroy, 124, constituée suivant acte reçu par Maître André Vanderborgh, notaire à Waterloo, le dix-huit juin mil neuf cent soixante-neuf, publié aux annexes du Moniteur Belge du douze juillet suivant, sous le numéro 1075-2, et dont les statuts ont été modifiés suivant acte reçu par le notaire Michel Kleinermann soussigné, le huit juin mil neuf cent septante, publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt sept juin suivant, sous le numéro 1994-5.

Ici représentée par : Monsieur Georges Badouil,  
Administrateur de la Société

Ci-après dénommée " le constructeur "

2) Monsieur Mojzesz SWIERCZYNSKI, commerçant, né à Czestochowa (Pologne), le dix-neuf mars mil neuf cent sept, et son épouse, qu'il assiste et autorise, dame Frymeta WAINRYT, sans profession, née à Przedborsz (Pologne), le seize mars mil neuf cent cinq, demeurant ensemble à Liège, rue de la Régence, 20/B.

Les comparants sus 2) sont ici représentés par :

Monsieur Thiry élu de Notaire

en vertu d'une procuration contenue dans le second acte de base modificatif de la résidence Panorama-Sud, dont il sera question ci-après.

Les comparants sus 1 et 2 déclarent vendre, sous les garanties ordinaires de droit, pour quitte et libre de toutes charges privilégiées ou hypothécaires quelconques, avec toutes les servitudes actives et passives, et tous les droits et obligations repris à l'acte de base ci-après vanté, ainsi qu'aux actes modifiant le dit acte de base, les biens dédits ci-après, aux acquéreurs dont l'identité est reprise ci-après et dénommés invariablement " l'acquéreur ", qui acceptent :

#### ORIGINE DE PROPRIETE

Les comparants sub 2) sont propriétaires du terrain sur lequel l'immeuble à appartements multiples décrit ci-après est en cours de construction, conformément aux précisions reprises à l'acte de base dont question ci-après.

Cet acte de base, contenant le statut immobilier de l'immeuble a été reçu par le notaire Léon Doyen de Liège, en date du dix huit janvier mil neuf cent septante et un, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège, le vingt huit janvier suivant, volume 2576, n° 20, n° 6 été modifié une première fois suivant acte reçu par le même notaire, le douze mars mil neuf cent septante et un, transcrit au même bureau des hypothèques, le vingt six mars suivant, volume 2584, n° 35, et une seconde fois suivant acte reçu par le notaire Kleinermann soussigné, en date du cinq novembre mil neuf cent septante quatre, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège, le seize décembre suivant, volume 3211, n° 9.

#### CONDITIONS

1. L'acquéreur aura dès ce jour la propriété du bien vendu. Quant à la jouissance, il est stipulé ce qui suit :  
a) l'acquéreur aura dès ce jour la jouissance du bien vendu pour le mettre à la disposition du constructeur afin de lui permettre d'exécuter les travaux de construction et de parachèvement des parties communes et privatives.

b) il en aura la jouissance réelle et effective dès achèvement des parties privatives, après réception de celles-ci, et paiement de toutes sommes qui pourraient être exigibles à ce moment.

2. La présente vente a été faite et acceptée et les biens seront livrés comme stipulé dans le second acte modificatif de l'acte de base, et le compromis sous seing privé non enregistré. Ces conditions seront d'application comme si elles étaient reproduites dans le présent acte, spécialement celles figurant au point quatre du second acte de base modificatif, "règles générales relatives à la vente des biens privatifs à construire - conditions générales des ventes". L'acquéreur s'engage solidairement et indivisiblement pour lui, ses ayants-droit et ses ayants-cause, à en respecter tous les termes et à les faire reproduire dans tous les actes de cession de propriétés ou de jouissance, acceptant d'être subrogé dans tous les droits et obligations qui en découlent.

3. L'acquéreur déclare avoir eu connaissance quinze jours au moins avant la signature du compromis de vente non enregistré, des données et documents dont question à l'article 7 de

la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, et être parfaitement au courant de l'acte de base et des actes modificatifs en avoir reçu une copie ainsi que des plans et de la description des matériaux signés par un architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique.

4. L'acquéreur s'interdit d'aliéner les biens acquis avant le paiement intégral du prix de vente et d'entreprise. Il ne pourra les hypothéquer qu'avec l'accord préalable de la société anonyme Céti, et à condition que les sommes empruntées fassent l'objet d'une délégation en faveur de la dite société, ainsi que l'accord d'An-Hyp.

5. Les parties privatives seront livrables en état d'habitabilité dans les 450 jours ouvrables à partir du 01-04-74.

Le délai d'exécution des parties communes de l'immeuble mettant celles-ci en état d'être reçues provisoirement est de cinq cents jours ouvrables à compter de la date ci-dessus.

6. Les frais, droits et honoraires résultant des présentes, ainsi que la taxe à la valeur ajoutée, sont à charge de l'acquéreur. La taxe de bâtière éventuelle sera également supportée par l'acquéreur de même que toute taxe nouvelle qui serait instituée relativement aux travaux de construction et que toutes sommes qui deviendraient exigibles en vertu d'une plus value éventuelle constatée par une administration fiscale compétente.

#### DESIGNATION DU BIEN VENDU - COMMUNE DE GRIEVENNE

Dans la résidence " PANORAMA-SUD ", en cours de construction sur un terrain sis à front de la rue des Vergers, cadastré section C, n° 738/N/4 pour une superficie de deux mille deux cent trente cinq mètres carrés, le bien privatif suivant : L'appartement de type C2D VAR, du deuxième étage du bloc C situé à droite du bloc C, tel que ce bien figure à l'acte de base sous dénomination C2D, agrandi d'une chambre au détriment de l'appartement C2G VAR. Ce bien figure au plan resté annexé à un acte reçu par le notaire Kleinermann le vingt neuf janvier mil neuf cent septante-cinq, comportant vente à Melle Delvoux de Rocourt, de l'appartement D2b VAR.

L'appartement est privatif et exclusif  
en façade arrière, terrasse avec vide poubelles, living et cuisine, hall d'entrée avec penderie, WC, salle de bains, trois chambres à coucher, d'une superficie approximative de nonante trois mètres carrés trente neuf décimètres carrés, au premier sous-sol, la cave numérotée 02.

En copropriété et indivision forcée :  
les cent quatre vingt neuf/dix millièmes des parties communes générales à la résidence.

P R I X

Le prix total, frais non compris du bien vendu est de : NEUF CENT NONANTE MILLE FRANCS (990.000)

Ce\_prix\_comprend\_:

- 1) cinquante six mille sept cents francs (56.700)  
pour les quotités de terrains.
- 2) neuf cent trente trois mille trois cent francs (933.300)  
pour les constructions et les quotités dans les parties communes de l'immeuble.

Modalités\_de\_paiement\_du\_prix\_:

Le prix global convenu est stipulé payable et exigible de la manière suivante, ce à quoi l'acquéreur s'engage expressément, y obligeant ses ayants-droit et ayants-cause solidairement et indivisiblement entre-eux

a) à la signature du présent acte, à concurrence :

- du prix des quotités de terrain, soit cinquante six mille sept cents francs (56.700)
  - du prix des travaux exécutés à ce jour, soit cent quatre vingt six mille six cent soixante francs (186,660)
- soit au total la somme de deux cent quarante trois mille trois cent soixante francs (243,360)
- sous déduction de l'acompte, d'un montant de quarante neuf mille francs (49.000) que la société anonyme Céti reconnaît avoir reçu antérieurement aux présentes.



V 520322

Montant net payé à l'instant par l'acquéreur :  
cent nonante quatre mille trois cent soixante francs (194.360).  
un chèque sur la Banque de Bruxelles n° 002.400.1820 -  
dont quittance entière et définitive faisant double emploi avec  
toute autre délivrée pour le même objet.

b) le solde des travaux de construction et de parachèvement,  
soit sept cent quarante six mille six cent quarante frs (746.640)  
est payable et exigible de la manière suivante :

- au rez de chaussée atteint : cent quatre vingt	186.660
- six mille six cent soixante francs	
- à la mise sous toit : cent quatre vingt six	186.660
- mille six cent soixante francs	
- après la pose des plafonnages : cent onze mille	111.996
- neuf cent nonante six francs	
- après la pose des carrelages : cent onze mille	111.996
- neuf cent soixante nonante six francs	
- après la pose des menuiseries : cent onze mille	111.996
- neuf cent nonante six francs	
- à la réception provisoire et avant toute prise	37.332
- de possession : -	
- trente sept mille trois cent trente deux francs	746.640

MANDAT

La partie acquéreur déclare constituer irrévocablement  
pour ses mandataires spéciaux, lesquels conserveront leurs pou-  
voirs en cas de décès du mandant :

Madame Catherine Marie Jacqueline SOUGNEZ, secrétaire,  
épouse de Monsieur André AUGERON, demeurant à Chênée,  
rue de la Liberté, n° 28.

Mademoiselle Fabienne Camille Marie Louise FAIVRE,  
secrétaire, demeurant à Chaudfontaine, rue de la  
Béols, n° 15.

Avec pouvoir d'agir séparément ou conjointement et  
faculté de substitution, à l'effet de :

a) Hypothéquer le bien prédestiné en faveur de la société ano-  
nymé Céti, à concurrence du solde du prix ou de ce qui en res-  
tera dû, de trois années d'intérêts sur ces sommes, au taux de  
huit et demi pour cent l'an, dont la loi conservera le rang,  
et du remboursement de tous frais de poursuites et d'exécution  
et autres débours non privilégiés, estimés pour la prise d'ins-  
cription à quinze mille francs.

Stipuler la renonciation aux bénéfices résultant de l'article 563 du code judiciaire, toute solidarité et individualité.

Toutefois, la SA Céti ne prendra l'inscription conventionnelle, aux frais de la partie acquéreur, qu'à défaut de paiement à l'une des échéances précisées ci-dessus, et après un préavis par lettre recommandée resté infructueux durant quinze jours, mais sans qu'il y ait lieu d'en justifier vis à vis de Monsieur le conservateur des hypothèques.

En outre, toute somme non payée dans les quinze jours de son échéance entraînera automatiquement et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable, la débition par l'acquéreur en faveur de la société vendeuse, d'un intérêt au taux de dix pour cent l'an, net de tous impôts, calculé sur la dite somme, depuis le jour de son exigibilité jusqu'à celui de son paiement effectif.

b) Signer tous actes modificatifs et/ou rectificatifs du statut immobilier précité, ainsi que du règlement général de co-propriété de la résidence et notamment ceux qui auraient pour effet de permettre l'ération d'un ou plusieurs étages supplémentaires, ou la création d'intercommunications avec des complexes voisins, ou la mobilisation de la consistance de la surface ou de la configuration des parties communes au détriment de biens privatifs, avec l'accord de leur propriétaire, ou création de nouveaux biens privatifs au détriment des parties communes, avec réduction des quotités précisées ci-dessous, dans la co-propriété générale ou spéciale, sans réduction du prix ci-dessous fixé.

Consentir et accepter toutes cessions ou abandonnements de droits, sans qu'il puisse en résulter aucun frais pour la partie acquéreur, dispenser le conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office, substituer, faire domicile et faire tout ce qui sera nécessaire ou utile en vue des opérations envisagées.

#### DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office pour quelque chef que ce soit, lors de la transcription des présentes.

La société anonyme déclare en outre, en exécution de l'article 159, paragraphe 8 du code des droits d'enregistrement :

- 1) qu'elle est inscrite à la TVA sous le numéro 406.759.503 et qu'elle dépose ses déclarations au bureau de Liège, rue Rennequin Sualem.
- 2) que les biens vendus ne sont pas encore enrôlés au précompte immobilier.

Fisc-fisco, la valeur vénale du terrain est estimée à cinquante six mille sept cents francs (56.700)

Les acquéreurs marquent expressément leur accord sur la réserve d'droit de créance du prix de la mitoyenneté des murs de la résidence Panorama-Sud par le constructeur, ainsi que prévu à l'acte de base.

#### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font election de domicile en leur siège social et domicile respectifs.

#### DECLARATION - AFFIRMATION

Le notaire soussigné certifie l'état-civil de l'acquéreur et des comparants sub 2) au vu des pièces officielles reçues par la loi.

Il a donné lecture de l'article 203 du code des droits d'enregistrement et affirme que l'acquéreur est en possession des plans et description des matériaux signés par un architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique ainsi que d'une copie de l'acte de base dont question ci-dessus.

#### GARANTIE

En conformité de l'article 12 alinéa deux de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un et de l'article quatre de l'arrêté royal du vingt et un octobre mil neuf cent septante et un, la société anonyme Caisse Hypothécaire Anversoise, en abrégé An-Hyp, ayant son siège social à Anvers, Maal 24, s'est portée solidaire de la société anonyme Céti pour l'achèvement des travaux des parties communes et de l'appartement objet de la présente vente. Le texte original de cette garantie restera ci-joint.

La société anonyme Céti, représentée comme dit est à déclaré céder et transporter, sans aucune autre garantie que sa qualité de créancière, ce qu'il accepte expressément la société anonyme An-Hyp, ici représentée par *Ad. de Harly*.

qui se porte fort, la créance du solde restant dû sur le prix du bien vendu, d'un montant de sept cent quarante six mille six cent quarante francs (746.600-).  
Par suite, la société anonyme Céti, subroge la société anonyme An-Hyp, dans tous ses droits et actions ou hypothèques éventuelles contre l'acquéreur, lequel a déclaré qu'antérieurement à ce jour, il n'a effectué aucun paiement même partiel de la dite créance, qu'il n'existe aucun transport antérieur,

Aboun nantissement, compensation, subrogation, saisie-arrêté, opposition ou autre circonstance pouvant empêcher les effets du présent transport. L'acquéreur a déclaré accepter le dit transport, se le tenir pour notifié et dispenser la société anonyme An-Hyp de toute signification par huissier, la reconnaissant pour son nouveau créancier de la dite somme de sept cent quarante six mille six cent quarante francs et de ses intérêts éventuels.

En conséquence, les paiements dudit solde ne seront valablement effectués par l'acquéreur qu'au compte de la société anonyme Ceti auprès de la société anonyme Caisse Hypothécaire Anversoise à Anvers, n° 751/1000133/06.

#### REVISION DU PRIX

La partie acquéreur, après avoir été expressément informée par le notaire soussigné au vertu de l'article 7/e de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, la convention de vente doit mentionner que le prix peut être révisé, et que si la dite convention fixe un prix forfaitaire, il a le droit d'invoquer la nullité de celle-ci ou de la clause contraire à la loi avant la passation de l'acte notarié, reconnaît avoir été entièrement instruite de son droit, et, en pleine connaissance de cause, déclare et requiert le notaire soussigné d'acter qu'elle entend que le prix ci-dessus fixé est forfaitaire et ne sera pas sujet à révision; elle déclare en conséquence renoncer à toute réclamation ultérieure à ce sujet. Ce sur quoi la société anonyme CETI manque son accord.

#### DESIGNATION DE LA PARTIE ACQUÉREUR

##### Déclaration Pro-fisco

En vue de bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement prévue par la loi, les acquéreurs déclarent : 1) que l'habitation sera occupée par l'acquéreur, son conjoint, ou ses descendants. 2) qu'ils ne possèdent pas d'autres immeubles, ou qu'ils ne possèdent pas, en totalité ou en indivision, un ou plusieurs immeubles dont le revenu cadastral pour la totalité ou la part indivise, forme avec celui acquis un total supérieur au maximum fixé par l'article 537 bis du code des droits d'enregistrement 3) qu'ils s'interdisent pour eux et leurs ayants cause et pour une durée de quinze ans à compter de ce jour, d'affecter ou de laisser affecter en tout ou en partie à un débit de boisson le bien objet des présentes. Un extrait cadastral relatif au bien acquis devra être produit à cet effet.

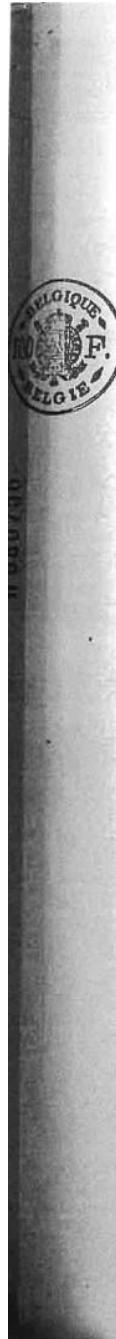
#### DESIGNATION DE LA PARTIE ACQUÉREUR

Monsieur André Victor BUSARELLO, ouvrier d'usine, né à Angleur, le trois mars mil neuf cent quarante six, et son épouse, qu'il assiste et autorise, dame Hélène Gilberte Rosalie DEVILLEZ, sans profession, née à Grivegnée, le septembre mil neuf cent quarante-sept, demeurant ensemble à Grivegnée, rue du ~~Hausse~~, 69. *Vincine no 41*.  
Eoux mariés sous le régime de la communauté légale des biens à défaut de contrat de mariage.

Tous deux ici présents et acceptent, déclarant acquérir chacun  
à concurrence de moitié.

DONT ACTE

Fait et passé à Liège, en l'étude  
Lecture faite, les comparants et le notaire ont signé.



**Règlement d'ordre intérieur ADK**

**De la Résidence Panorama sud**

**rue de Grivegnée, 4 à 14 - 4030 - GRIVEGNÉE**

Le présent Règlement d'ordre intérieur est établi à la suite de la loi du 18/06/2018 portant sur des « Modifications diverses concernant la législation relative à la copropriété » entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2019. Chaque fois que le texte fait référence à la loi, il est matérialisé en caractères italiques.

## **Préalable**

### **Sous-SECTION VI - DU CARACTÈRE IMPÉRATIF ARTICLE 3.100 DU CODE CIVIL**

Les dispositions de la présente section sont impératives. Les dispositions statutaires ou les dispositions du règlement d'ordre intérieur non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions égales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

## **DISPOSITIONS TRANSITOIRES**

Les dispositions visées aux 1°, 2° et 3° de l'article 3.85 §3 nouveau, du Code civil qui se trouvent encore dans le règlement de copropriété lors de l'entrée en vigueur de la présente loi sont censées faire partie du règlement d'ordre intérieur.

## **Opposabilité**

### ***Article 3.93 §5 du Code civil***

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

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

*1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au §4 ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé ; le constituant est seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du*

*droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification ;*

*2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 3.87, §12.*

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

*Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui est faite conformément à l'alinéa 2, 2° et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.*

## **A. Obligations légales**

### ***Article 3.85 §3- 1° - 2° - 3° du Code civil***

*Il est établit un règlement d'ordre intérieur par acte sous signature privée. Le règlement d'ordre intérieur contient au moins :*

- 1. les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 3.88 §1<sup>er</sup>, 1°, c ;*
- 2. le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renom éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;*
- 3. la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.*

## **ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES - MODE DE CONVOCATION FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES**

### **a) Pouvoirs**

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires, à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et du présent règlement d'ordre intérieur au syndic ainsi qu'à chaque copropriétaire ou occupant. Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant aux statuts de copropriété, au présent règlement d'ordre intérieur et aux lois en la matière.

### **b) Procurations - restrictions**

#### ***Article 3.87 §7 du Code civil***

*Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.*

*La procuration désigne nommément le mandataire.*

*La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.*

*Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale.*

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

*Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.*

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

Les instructions éventuelles de vote ne sont pas opposables à la copropriété mais relèvent exclusivement de la relation entre le mandant et son mandataire.

#### **c) Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire**

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

#### **d) Convocations**

**Article 3.87 §3 du Code civil - extrait :**

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

**Article 3.87 §3 alinéa 3 du Code civil - extrait :**

*La convocation est effectuée par envoi recommandé, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.*

Le cas échéant, ceci se voit limité au pli ordinaire ou au courriel.

**Article 3.87 §3 du code civil dernier aliénas - extrait :**

*Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée.*

Ce délai s'entend en jours « calendrier ».

**Article 3.87 §3 - alinéa 2 du Code civil - extrait :**

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

#### **e) Ordre du jour**

**Article 3.87 §3 - alinéa 1 du Code civil - extrait :**

*Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires ou du conseil de copropriété, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour*

*de la période, fixée dans le règlement d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.*

**Article 3.87 §4 Code civil :**

*À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété, s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément au §3. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.*

**f) Procès-verbal & montant des marchés**

– **Procès-Verbal**

**Article 3.87 §10 du Code civil :**

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

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

**Article 3.87 §12 du Code civil :**

*Le syndic consigne les décisions visées aux paragraphes 10 et 11 dans le registre prévu à l'article 3.93, §4, dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant, le cas échéant en vertu de l'article 3.87, §1<sup>er</sup>, alinéa 2, du droit de vote à l'assemblée générale, et aux autres syndics. Si l'un d'eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.*

– **Montant des marchés**

**Article 3.88 §1<sup>er</sup> 1° c) du Code civil :**

*L'assemblée générale décide à la majorité des deux/tiers des voix du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 3.89, §5, 2°.*



Le montant des marchés voté lors de l'assemblée du 15.2.2011 a été fixé à 50.000 indexés au 1.1 de chaque année €

**Article 3.89 §5 11° du Code civil :**

*Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement d'ordre intérieur, le syndic est chargé de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, §1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, c) du Code civil une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré.*

**g) Délibération**

– **Droit de vote**

**Article 3.87 §6 - 1<sup>er</sup> alinéa du Code civil - extrait :**

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

Le syndic ne dispose d'aucune voix, sauf s'il est également copropriétaire. Il ne peut agir en qualité de mandataire d'un copropriétaire conformément à l'article 3.87§7 du Code civil.

**Article 3.87 §9 du Code civil :**

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

**Article 3.87 §5 du Code civil - extrait :**

*L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.*

**Article 3.87 §6 2e alinéa du Code civil - extrait :**

*Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété.*

*Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.*

- **Quorum de présence - Deuxième assemblée**

**Article 3.87 §5 - alinéas 2 - 3 & 4 du Code civil :**

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

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

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

#### **h) Règles de majorité**

- **Majorité absolue**

**Article 3.87 §8 du Code civil :**

*Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.*

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

**Article 3.88 §1<sup>er</sup> 1<sup>o</sup> b) du Code civil :**

*L'assemblée générale décide de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, §5, 2°.*

*L'association des copropriétaires peut décider d'effectuer elle-même les travaux d'optimisation de l'infrastructure tel que décrits dans l'Article 3.82 §2 - alinéa 2 du Code civil.*

**Article 3.82 §2 - alinéa 2 du Code civil - extrait :**

*À peine de déchéance de leurs droits, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime.*

**Article 3.90 §3 du Code civil - extrait :**

*L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément.*

*Par majorité absolue, il faut entendre plus de la moitié du total des quotes-parts ayant voté « pour » ou « contre ».*

– **Majorités spéciales & Unanimité**

**Article 3.88 §1<sup>er</sup> 1° & 2° du Code civil :**

L'assemblée générale décide :

– **À la majorité des deux/tiers des voix présentes ou représentées :**

*a. de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes sans préjudice de l'article 3.85, §2 ;*

*b. de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, §5, 2° ;*

*c. du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 3.89, §5, 2° ;*

*d. moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.*

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

– **À la majorité des quatre-cinquièmes des voix présentes ou représentées :**

- a. de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;
- b. de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;
- c. de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;
- d. de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;
- e. de tous actes de disposition de biens immobiliers communs ;
- f. de la modification des statuts en fonction de l'article 3.84, alinéa 4 ;
- g. de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots ;
- h. de la démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites au paragraphe 3.

**Article 3.86 §3 du Code civil - extrait :**

[...] L'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquième des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

**Article 3.88 §3 alinéa 2 du Code civil :**

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

– À l'unanimité des voix de tous les copropriétaires

**Article 3.87 §11 du Code civil :**

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

**Article 3.88 2° h) du Code civil - extrait :**

*[...] La décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites au paragraphe 3.*

**Article 3.88 §3 - 1<sup>er</sup> alinéa du Code civil - extrait :**

*Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 3.85, §1<sup>er</sup>, alinéa 2.*

**Article 3.97- alinéa 3 du Code civil - extrait :**

L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.

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

**Article 3.88 §4 du Code civil :**

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

– Exception prévue par la loi

**Article 3.92 §5 du Code civil :**

*Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir*

*seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.*

*Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.*

**Article 3.92 §6 du Code civil :**

*Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux paragraphes 4 et 5, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.*

**i) Nomination, durée du mandat et pouvoirs du syndic**

– Nomination

**Article 3.89 §1<sup>er</sup> du Code civil - extrait :**

*Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement d'ordre intérieur, le syndic est nommé par la première assemblée générale, ou à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.*

– Contrat écrit

**Article 3.89 §1<sup>er</sup> du Code civil - extrait :**

*Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires, et la rémunération y afférente, figurent dans un contrat écrit. Ce contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale.*

– Durée du mandat

**Article 3.89 §1<sup>er</sup> du Code civil - extrait :**

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

*Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité.*

– **Engagement du syndic**

***Article 3.89 §1er du Code civil - extrait :***

*Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.*

– **Restriction - Révocation - Délégation - Syndic provisoire**

***Article 3.89 §9 du Code civil :***

*Au sein d'une même association de copropriétaires, un syndic ne peut-être en même temps ni membre du conseil de copropriété ni commissaire aux comptes.*

***Article 3.89 §7 du Code :***

*L'assemblée peut toujours révoquer le syndic.*

*Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées. Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic désigné par jugement.*

***Article 3.89 §8 du Code civil :***

*En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire.*

*Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.*

– **Publicité**

***Article 3.89 §2 du Code civil :***

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

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

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

**Article 3.89 §3 du Code civil :**

*Le ROI fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises.*

– **Responsabilité - Délégation**

**Article 3.89 §6 du Code civil :**

*Le syndic est seul responsable de sa gestion ; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.*

– **Pouvoirs**

**Article 3.89 §5 du Code civil :**

\* *Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement d'ordre intérieur, le syndic est chargé :*

- 1° *d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;*
- 2° *d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;*
- 3° *d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires conformément à l'article 3.86, §3 ;*
- 4° *de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile ou, à défaut, à la*

*résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;*

- 5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 3.94, §2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le Notaire ;*
  - 6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;*
  - 7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété ;*
  - 8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;*
  - 9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale ;*
- Pour avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé, les copropriétaires devront préalablement prendre rendez-vous avec le syndic, qui les recevra à son bureau durant les heures ouvrables.
- 10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Roi ;*

- 11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, §1<sup>er</sup>, 1°, c) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;
- 12° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;
- 13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;
- 14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au Notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits dans les registres du bureau compétant de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale conformément à l'article 3.30, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires ;
- 15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi, en considération de la durée de l'exercice comptable, soit du 1.1 au 31.12 et de provisions trimestrielles payables anticipativement. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de



*roulement et du fonds de réserve visés à l'article 3.86, §3, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;*



### Spécificités du complexe

#### Article 73 : Attributions

Le syndic gérant a dans ses attributions :

\* éventuellement, l'engagement et le licenciement, **après décision d'AG**, des femmes d'ouvrage préposées à l'entretien des parties communes et la surveillance de leur travail ;

\*l'exécution des travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues au présent règlement, à cet effet, il commandera tous ouvriers ou travailleurs dont le concours sera nécessaire, **après décision d'AG** ;

\*les recettes provenant des choses communes ;

\*le bon entretien et le fonctionnement normal de tous services communs et notamment : la commande régulière de combustible et l'entretien constant des installations de chauffage central, l'exécution sans retard des travaux décidés par l'assemblée générale ;

\*la répartition entre les copropriétaires des dépenses communes, la gestion de la caisse commune, ainsi que du fonds de réserve, dont il sera question ci-après ;

\*si nécessaire, le relevé **mensuel** des indications des divers compteurs qui ne dépendent d'administrations productrices de fluides divers.

En général, il assure la gestion de tout le complexe.

#### **\*Article 73**



Sauf ce qui est dit au second tiret, le syndic gérant instruit les contestations relatives aux parties communes de l'immeuble vis-à-vis des tiers et des administrations publiques. Il fait rapport à l'assemblée générale qui décide des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs. En cas d'urgence, ces mesures sont prises par le gérant lui-même, à charge d'en rendre compte le plus tôt possible à l'assemblée.

 Par exception, le syndic a tout pouvoir de décider seul d'aller en justice quand il constate la violation de décisions d'assemblées générales et des statuts, et pour récupérer les sommes réclamées et non payées.

**Article 3.93 §3 - alinéa 2 du Code civil :**

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

**CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ & COMMISSAIRE OU COLLÈGE DE COMMISSAIRES AUX COMPTES**

**1. Conseil de Copropriété**

- Constitution

**Article 3.90 §1<sup>er</sup> du Code civil - extrait :**

*Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale.*

Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.

**Article 3.90 §2 - extrait :**

*Dans les immeubles ou groupe d'immeubles de moins de 20 lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété.*

- Mission légale

**Article 3.90 §1<sup>er</sup> du Code civil - extrait :**

*Ce conseil, dont peuvent être membres les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91.*

– Nomination

**Article 3.90 §3 du Code civil - extrait :**

*L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément.*

– Durée du mandat

**Article 3.90 §3 du Code civil - extrait :**

*Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.*

– Exercice de sa mission

**Article 3.90 §4 du Code civil - extrait :**

*Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.*

– Autre mission - Délégation

**Article 3.90 §4 du Code civil - extrait :**

*Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux/tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes.*

*Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.*

– Rapport annuel

**Article 3.90 §4 du Code civil - extrait :**

*Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.*

## **2. Commissaire ou collège des commissaires**

### **– Désignation**

#### ***Article 3.91 du Code civil :***

*L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur.*

*Son mandat est renouvelable. Il est révocable ad nutum par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix exprimées par les copropriétaires présents ou représentés.*

### **– Candidature**

À défaut de candidature de la part des copropriétaires, l'assemblée générale devra alors faire appel à un commissaire ou un collège de commissaires aux comptes professionnels, dont les honoraires seront à charge de la copropriété.

### **– Compétences - mission - rapport**

Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale sur la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit doit être adressé au moins 8 jours avant de la date prévue de l'assemblée en vue d'y être présenté.

Le syndic ne peut être commissaire aux comptes.

## **B. Dispositions particulières de l'immeuble**

Il s'agit des règles à respecter pour permettre une vie harmonieuse dans l'immeuble, qui n'est autre que la retranscription du règlement d'ordre intérieur existant avant l'entrée en vigueur de la loi du 18/06/2018, complété des éventuelles décisions prises par l'assemblée générale.

Chaque occupant d'un immeuble aspire, en principe, à y vivre paisiblement et en bon voisinage, la coutume veut que cette cohabitation et cette jouissance se



fassent suivant la notion juridique du personne prudente et raisonnable (anciennement « bon père de famille »).

La vie en communauté exige également de chacun, le respect de certaines règles dont vous trouverez ci-dessous la nomenclature.

En cas de contradiction entre le RO.I. repris initialement aux statuts et le R.O.I. propre à la copropriété, les dispositions figurant à ce dernier primeront.

### **C. Protection des données à caractère personnel**

Les données personnelles confiées par les propriétaires, titulaires de droits réels, locataires et/ou plus généralement par tout occupant de l'immeuble à l'ACP, le sont dans le strict respect des principes du Règlement général sur la protection des données.

Leur usage est uniquement destiné au bon fonctionnement de l'ACP et elles ne seront, en aucun cas, vendues et/ou transmises à des personnes et/ou des organismes à des fins totalement étrangères à la bonne tenue et à la gestion de l'immeuble. Elles ne pourront d'avantage être utilisées par un des titulaires des données à des fins privées à l'égard d'un autre titulaire.

Les données sont conservées par l'ACP et chaque membre s'astreint à un strict devoir de confidentialité (hors obligations légales ou contractuelles).

Chaque titulaire des données personnelles dispose du droit d'effacement, de rectification ou encore d'opposition dans la mesure où l'exercice de ces droits ne soit pas contradictoire avec une obligation légale.

Toute demande et/ou sollicitation quant aux données personnelles peut être adressée au Président de la dernière assemblée de l'ACP agissant en qualité de responsable du traitement des données à caractère personnel.